



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA A VYHODNOCENÍ UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

ANALYSIS AND EVALUATION OF THE PLACEMENT OF BUILDINGS UNDER THE BUILDING ACT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MAREK NENÁL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. Mgr. ROMANA ŠESTÁKOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Marek Nenál

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza a vyhodnocení umíst'ování staveb dle stavebního zákona

v anglickém jazyce:

Analysis and evaluation of the placement of buildings under the Building Act

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjistit, jakým způsobem se stavby umísťují a specifikovat, které stavby vyžadují územní souhlas a územní rozhodnutí. Toto aplikovat na konkrétním případě v okrese Uherské Hradiště.

Cíle diplomové práce:

Analyzovat problematiku umíst'ování staveb a specifikovat využití jednotlivých forem rozhodování na praktickém příkladu.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)


Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 20. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt (vzor)

Diplomová práce se zabývá analýzou a vyhodnocením umístování staveb dle stavebního zákona. V teoretické části je charakterizován stavební zákon, formy územních rozhodnutí s jejich podrobným členěním, obecné požadavky na využívání území a územní řízení. V praktické části jsou uvedeny příklady umístění staveb na vybraném pozemku s následným vyhodnocením. V závěru diplomové práce je zhodnoceno naplnění cílů a výsledků práce.

Abstract

This study analyzed and evaluate the locating structures according to the building Act. The theoretical part comprises the building Act, forms of the territorial decisions with their detailed structure, general requirements of plots use and zoning permit process. In the practical section, examples about the placing of building with subsequent evaluation are included. Objectives and the result of the work are summarized in the end of this dissertation.

Klíčová slova

Území, uzemní plánování, stavba, pozemek, stavební úřad, zákon, žadatel

Keywords

Territory, Land planning, Building, plot, Building authority, Act, Applicant

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

Nenál, M. *Analýza a vyhodnocení umístování staveb dle stavebního zákona*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 81 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. května

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat své vedoucí diplomové práce Mgr. Romaně Šestákové za vedení diplomové práce a Ing. Rostislavu Novosadovi, vedoucímu Stavebního odboru v Uherském Hradišti za objasnění problému umíst'ování staveb a poskytnutí dokumentů pro zpracování praktické části.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 TEORETICKÁ ČÁST	11
1.1 Stavební zákon.....	11
1.1.1 Územní plánování.....	11
1.1.2 Stavební řád.....	13
1.1.3 Základní pojmy	14
1.2 Umísťování staveb.....	16
1.2.1 Stavby nevyžadující územní rozhodnutí ani územní souhlas	16
1.2.2 Regulační plán.....	18
1.2.3 Územní rozhodnutí.....	19
1.2.4 Společné územní rozhodnutí a stavební povolení.....	21
1.2.5 Veřejnoprávní smlouva.....	22
1.2.6 Zjednodušené územní řízení.....	23
1.2.7 Územní souhlas.....	25
1.2.8 Společný územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru	26
1.2.9 Doby projednávání při umísťování staveb	27
1.3 Povolování staveb.....	29
1.4 Obecné požadavky na využívání území	29
1.4.1 Část první - obecná ustanovení	30
1.4.2 Část druhá - požadavky na vymezení ploch	30
1.4.3 Část třetí - požadavky na vymezení pozemků a umísťování staveb na nich	33
1.4.4 Zhodnocení vyhlášky.....	37
1.5 Územní řízení	38
1.5.1 Zahájení územního řízení	39
1.5.2 Závazná stanoviska, námitky a připomínky.....	40

1.5.3	<i>Posuzování záměru žadatele a vlivů na životní prostředí</i>	40
1.5.4	<i>Územní rozhodnutí</i>	41
2	PRAKTICKÁ ČÁST	46
2.1	Umístění rodinného domu	46
2.1.1	<i>Vymezení umísťované stavby</i>	46
2.1.2	<i>Žádost o územní rozhodnutí</i>	50
2.1.3	<i>Posouzení stavby z hlediska územního plánu</i>	50
2.1.4	<i>Zvolení povolovacího postupu</i>	60
2.1.5	<i>Proces územního řízení - zvoleného postupu povolování</i>	62
2.1.6	<i>Závěrečné vyhonocení</i>	64
2.2	Umístění zahradního domku	65
2.2.1	<i>Vymezení umísťované stavby</i>	65
2.2.2	<i>Posouzení stavby</i>	68
2.2.3	<i>Zvolení povolovacího postupu</i>	68
2.2.4	<i>Závěrečné vyhodnocení</i>	69
2.3	Umístění oplocení	69
2.3.1	<i>Vymezení umísťované stavby</i>	69
2.3.2	<i>Zvolení povolovacího postupu</i>	75
2.3.3	<i>Proces zvoleného postupu povolování</i>	75
2.3.4	<i>Závěrečné vyhodnocení</i>	76
	ZÁVĚR	77
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	80
	SEZNAM OBRÁZKŮ	81

ÚVOD

Cílem této diplomové práce, na téma „*Analýza a vyhodnocení umístění staveb dle zákona*“ je analyzovat problematiku umísťování staveb a specifikovat využití jednotlivých forem rozhodování na praktickém příkladu.

Umísťování staveb jsem si vybral především z důvodu, že jsem se chtěl dozvědět co nejvíc informací o tom, jak se stavby umísťují, na čem všem takové umístění záleží a čím vším může být ovlivněno. Můžeme říct, že pro jakoukoliv stavbu je umístění nesporně nejdůležitější a je to také první krok k tomu, aby daná stavba mohla být realizována a následně užívána ke svému účelu.

V teoretické části se budu nejdříve věnovat stavebnímu zákonu jako takovému, kde se zmíním o územním plánování, stavebním řádu a základních pojmech stavebního zákona. Následně se budu věnovat konkrétnímu umísťování staveb podle jejich druhů a způsobům umísťování staveb podle stavebního zákona. V předposlední podkapitole se zaměřím na obecné požadavky využívání území, které jsou vymezeny především vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. V poslední podkapitole teoretické části bude popis územního řízení podle stavebního zákona, jako základního povolenacího procesu pro umísťování staveb.

V následné praktické části se pokusím zastat funkci stavebního úřadu a vyřešit umístění stavby rodinného domu, zahradního domku a oplocení. Při řešení budu postupovat stejně jako by postupoval stavební úřad a ke každému rozhodnutí napíši, z jakého důvodu jsem se tak nebo tak rozhodl.

V závěru diplomové práce zhodnotím informace, které jsem získal vypracováním teoretické a praktické části a zmíním několik poznatků, kam by se daná problematika mohla dle mého názoru do budoucna posunout.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 STAVEBNÍ ZÁKON

Současně platný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) je účinný od 1. 1. 2007 a nahrazuje předcházející právní předpis, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Protože tento „nový“ stavební zákon, včetně jeho prováděcích vyhlášek, nenaplnil zcela očekávání do něho vkládané, byl následně nahrazen velkou novelou stavebního zákona, která byla zveřejněna ve Sbírce zákonů pod číslem 350/2012 Sb., jako novela zákona č. 183/2006 Sb., která nabyla účinnosti od 1. 1. 2013. Nový stavební zákon, včetně jeho novely, setrvává na společné úpravě územního plánování a stavebního řádu s výjimkou zákonné úpravy vyvlastnění, které je nyní řešeno samostatným zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Předmětem této diplomové práce je vyhodnocení umístování staveb z pohledu platného stavebního zákona. Protože rozhodování o umístění staveb je složitý proces, uvádím úvodem pohled na nástroje, kterými se uplatňuje územní plánování, které je podkladem pro vlastní umístování staveb.

1.1.1 Územní plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování je základním kamenem pro následné jak využívání území, tak i stanovení podmínek možnosti umístování staveb a využívání území.¹ Podmínkou pro umístění stavby je to, že území, na kterém se uvažovaná stavba umístuje, je podle schválené územně plánovací dokumentace, určeno k zástavbě. Pokud územní plán, jako hlavní nástroj územního plánování tuto možnost vylučuje, pak je zbytečné, zabývat se možnostmi zástavby tohoto území.

¹ § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Předmětem této práce není územní plánování a s tím spojené nástroje jeho uplatňování, nicméně pro pochopení podmínek pro umísťování staveb je nutno pochopit i základní zásady územního plánování.

Mezi nástroje územního plánování patří územně plánovací podklady², které tvoří územně analytické podklady³ (zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území) a územní studie⁴ (ověřuje možnosti a podmínky změn v území). Tyto slouží jako podklady k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území.

Dalšími prvky územně plánovacích podkladů jsou politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace.

Politika územního rozvoje se zabývá územním plánováním v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, a tuto pořizuje ministerstvo pro celé území republiky a schvaluje ji vláda. „*Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.*“⁵

Nosným prvkem územně plánovací dokumentace jsou územní plány. Ty stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plány vymezují zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán pořizuje a vydává pro celé území obce zastupitelstvo obce a jedná se o činnost samosprávy a v podstatě také o jediný akt, který řeší stavební zákon, o kterém rozhoduje samosprávný orgán.

Územní plán není dokument, který by byl neměnný, ale je to dokument, který by se měl neustále vyvíjet a přizpůsobovat aktuálním potřebám. Jsou dány lhůty, že každých 5 let by mělo dojít k obnově nebo ke změnám v území⁶, aby nedošlo ke strnulosti území, ale k tomu aby se území postupně vyvíjelo. Územní plán je nejnižší článek územně

² § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³ § 26 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴ § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁵ § 31 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁶ § 71 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

plánovací dokumentace a neustále musí navazovat a přizpůsobovat se vyšším stupňům územně plánovací dokumentace (politika územního rozvoje – obsahuje území celé republiky a zásady územního rozvoje – obsahuje území kraje), čím je řešená plocha území větší, tím je nadřazenější a více provázaná územně plánovací dokumentace.

Podkladem pro umístování staveb, který může v jistých případech nahrazovat i územní rozhodnutí, je regulační plán.⁷ Tento nástroj územního plánování schvaluje taktéž v rámci samosprávné činnosti zastupitelstvo obce.

Nejpodrobnějším nástrojem územního plánování, je územní rozhodování, v rámci kterého rozhoduje v přenesené působnosti příslušný správní orgán, což ve většině případů bývá obecný stavební úřad⁸, o konkrétním umístění navrhovaných záměrů.

1.1.2 Stavební řád

Je-li proces stanoven ve stavebním zákoně, tak se ten určitý proces neřídí správním řádem. Na konci stavebního zákona v části čtvrté správní řád, je stanoven vztah správního řádu ke stavebnímu zákonu. Pokud stavební zákon nestanoví jinak, je stavební zákon nadřazený správnímu řádu se všemi procesy a ustanoveními, takže můžeme říct, že pokud nastane situace, která není ve stavebním zákoně upravena, použije se předpisu podle správního řádu. Pro příklad lhůty, které mohou být příčinou časové náročnosti územního řízení, jsou dány stavebním zákonem.

Protože ne všechny stavby a zařízení vyžadují ke svému povolení vydání rozhodnutí nebo opatření o jejich umístění, považují za nutné zmínit se o tom, že pokud stavba nevyžaduje územní souhlas nebo územní rozhodnutí, lze to provést na podkladě jejího ohlášení nebo stavebního povolení. Zde je opět rozhodující, o jaký druh stavby se jedná. Povolení staveb, jejich změn, jejich užívání a zvláštní postupy podle stavebního zákona, uplatňované na všech typech staveb řeší samostatná část stavebního zákona.⁹

⁷ § 61 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁸ § 76 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁹ § 103 až § 157 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

1.1.3 Základní pojmy

V této části diplomové práce, bych se zmínil o základních pojmech, které uvádí stavební zákon. Pro umístění staveb považuji za důležité vyjmenovat a popsat následující pojmy stavebního zákona:¹⁰

První je třeba uvést pojem, který se ve stavebním zákoně vyskytuje nejčastěji a to je pojem stavba. Stavbu definuje stavební zákon následovně: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ Stavbu nám ještě definuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ale pro účely umísťování staveb používáme definici jen ze stavebního zákona.

Dalším pojmem nezbytným pro umístění je stavební pozemek, jediný druh pozemku, který je určen k zastavění a obecně si ho můžeme vysvětlit jako část zemského povrchu určeného k zastavění. Stavební zákon ho definuje: „*Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.*“ Pro umísťování staveb je ještě důležité znát definici pojmu pozemek, parcela následně pojem stavební parcela, které definuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění (dále jen „katastrální zákon“). Definice pozemku podle katastrálního zákona: „*Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Definice parcely podle katastrálního zákona: „*Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ A stavební parcelu definuje katastrální zákon následovně: „*Pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*“ Znalost pojmů pozemek, parcela a stavební parcela podle katastrálního zákona je nutná pro vyhledávání vhodného místa k zastavění, například na portálu českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

¹⁰ § 2 a § 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Další pojem, který stavební zákon definuje je zastavěný pozemek, a to: „Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“ Stavební zákon dále vymezuje změnu v území: „Změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn.“ Zastavěným územím se rozumí z pohledu stavebního zákona následující: „Zastavěným územím se rozumí „území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán").“

Další pojem, který stavební zákon uvádí pro pozemky nezastavitelné, je tzv. nezastavitelný pozemek, jehož vymezení je podle stavebního zákona následující: „Nezastavitelným pozemkem se rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to 1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání, 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.“ S tímto pojmem souvisí ještě pojem nezastavitelné území, které stavební zákon vymezuje: „Nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.“

Následující tři pojmy koridor, plocha a veřejná infrastruktura, bych chtěl vyjmenovat, protože při umísťování stavby se s nimi budeme neustále setkávat.

První pojem, který nás nejčastěji bude zajímat ve vztahu k ochraně přírody, je koridor. Tento pojem se může zdát na první pohled málo důležitý, ale právě díky tomu, že „ochraňuje přírodu“ může zapříčinit největší průtahy při umísťování staveb. Proto si myslím, že stojí za povšimnutí. Stavební zákon pojem vymezuje: „Koridorem je plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.“ V zastavěném území se s tímto pojmem nejspíš nesetkáme.

Druhý pojem označuje jednotlivé části územní, které jsou jednotlivě vymezeny. Stavební zákon je nazývá plochy a vymezuje je: „Plochou se rozumí část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, a která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.“

Třetí pojem odpovídá službám veřejného zájmu, co jsou služby, které zajišťují tzv. standartní užívání stavby a pohodlné bydlení v okolí stavby např. rodinného domu.

Stavební zákon vymezuje pojem veřejná infrastruktura následovně: „*Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby, zařízení, a to: 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení; 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody; 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; 4. veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.*“

Poslední pojem, který bych chtěl zmínit je zařízení. Je to určitý druh stavby, učený podle stavebního zákona následovně: „*Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.*“

V závěru této podkapitoly, bych chtěl napsat, že většina dalších pojmů, se kterými se můžeme setkat při umísťování staveb je uvedena v § 2 stavebního zákona a § 2 katastrálního zákona.

1.2 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB

1.2.1 Stavby nevyžadující územní rozhodnutí ani územní souhlas

Tady považuji za důležité, než začnu jmenovat jednotlivé nástroje pro umísťování staveb podle stavebního zákona poukázat na to, že ne všechny stavby podléhají umístění podle stavebního zákona a pro své umístění nejsou nijak stavebním zákonem omezeny.

Zjednodušeně řečeno jsou stavby a zařízení, které můžeme umístit tak jak si přejeme, jen za dodržení následujících podmínek:

- 1) Dodržení stavebního zákona
- 2) Dodržení ostatních předpisů

Při povolování těchto staveb musí povolovací orgán zkoumat, zda se jedná o stavby a zařízení, které lze v daném území umístit z hlediska platné územně plánovací dokumentace, tj. územního plánu. Nelze se tedy domnívat, že tyto stavby lze v území umístit kdykoliv a kdekoliv bez jejich jakéhokoliv projednání s příslušnými správními orgány, hájících zájmy podle zvláštních předpisů (např. požární ochrana staveb, hygienické předpisy, památková péče, ochrana životního prostředí atd.).

Stavební zákon tyto stavby a zařízení vyjmenovává v § 79 odst. 2 stavebního zákona:

- a) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m² umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,*
- b) stožáry pro vlajky do výšky 8 m,*
- c) povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,*
- d) sirény, včetně jejich podpěrných konstrukcí, a související zařízení do celkové výšky 1,5 m,*
- e) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,*
- f) bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást,*
- g) informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích,*
- h) opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,*
- i) propustky na účelových komunikacích,*
- j) přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce,*
- k) signální a monitorovací zařízení umístovaná na stávajících stavbách,*
- l) důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a doзору státní báňské správy podle horních předpisů,*
- m) cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,*
- n) sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,*
- o) označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů*

a označení nemovitých kulturních památek podle zvláštního právního předpisu, popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou.

1.2.2 Regulační plán

Regulační plán je jeden z nástrojů územního plánování, který nejen vymezuje pozemky k dalšímu využití, ale v některých případech může plnohodnotně nahradit územní rozhodnutí. Pokud umísťujeme stavbu v souladu s regulačním plánem, tak pro umístění stavby to bývá vždy velká výhoda, jelikož umístění stavby přesně odpovídá ideálu, co by se na daném pozemku mělo umístit a jak jsem již uvedl, pokud to podmínky dovolí, lze tímto regulačním plánem umístit stavbu tak, že o jejím umístění již není nutno rozhodovat jiným způsobem.

Regulační plán definuje stavební zákon následovně: *„Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“*¹¹ Regulační plán je závazný pro rozhodování v území.

Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí, a proto je nutné zařadit taktéž mezi prostředky, upravujícími umístování staveb v území. V případě, že regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, stanoví regulační plán konkrétně, která územní rozhodnutí nahrazuje.

Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu, tj. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“).

Pořízení regulačního plánu schvaluje obec, na jejímž území má být regulační plán vydán.¹² Obec může také v rámci schváleného územního plánu stanovit, na která území je nutné před zahájením využívání území a rozhodováním o umístění jednotlivých staveb, zpracovat regulační plán.

Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu hradí obec. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradně potřebou jiné právnické nebo fyzické osoby, může

¹¹ § 61 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

¹² § 62 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

zastupitelstvo obce v rozhodnutí podmínit pořízení regulačního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu touto osobou.¹³

Platnost regulačního plánu, nahrazujícího územní rozhodnutí, je podle § 71 stavebního zákona stanovena na dobu 3 let. Tato doba může být v odůvodněných případech prodloužena až na 5 let s tím, že toto bude projednáno v době platnosti regulační¹⁴

Platnost regulačního plánu, nahrazujícího územní rozhodnutí nezaniká, pokud bylo na základě žádosti podané v době platnosti regulačního plánu vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo vzniklo-li na základě ohlášení stavebního záměru podaného v době platnosti právo stavbu provést.

Povolování umístění staveb schválením regulačního plánu není nijak zvlášť stavebníky ani obcemi využíváno, neboť zpracování a následné schvalování regulačního plánu je dlouhodobou a současně i finančně nákladnou záležitostí a pro konkrétní žadatele není nijak výhodné.

1.2.3 Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí je výsledkem územního řízení. Územní řízení může být podle stavebního zákona zkrácené a klasické, obě vedou ke stejnému cíli, k vydání územního rozhodnutí. Stavební zákon územní rozhodnutí definuje následovně: „*Umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.*“¹⁵

Stavební zákon dále definuje požadavky pro každého, kdo chce umístit stavbu na základě územního rozhodnutí, případně územního souhlasu: „*Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90*“¹⁶

¹³ § 63 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

¹⁴ § 71 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

¹⁵ § 76 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

¹⁶ § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Posuzování záměru žadatele

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu

a) s vydanou územně plánovací dokumentací,

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,

a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.“

Dále považuji za důležité uvést typy územních rozhodnutí, kterými jsou územní rozhodnutí o:¹⁷

- a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),*
- b) změně využití území,*
- c) změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,*
- d) dělení nebo scelování pozemků,*
- e) ochranném pásmu.*

V případě, že je pro území zpracován regulační plán a navrhované umístění stavby dle tohoto dokumentu plně postačí pro její umístění, potom platí toto ustanovení stavebního zákona: „Územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí.“¹⁸

Rozhodnutí o umístění stavby podle stavebního zákona definuje stavební zákon následovně: „Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“¹⁹

Stavební úřad, vydáním územního rozhodnutí podle stavebního zákona říká: „Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad stanoví

d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů4), popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

¹⁷ § 77 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

¹⁸ § 78 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

¹⁹ § 79 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

dobu platnosti rozhodnutí,²⁰ má-li být delší, než stanoví stavební zákon a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území²¹ stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.“²²

Vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení předchází provedení územního řízení. Územní řízení vede příslušný správní orgán, kterým je většinou obecný stavební úřad, a pravidla tohoto řízení jsou stanovena stavebním zákonem.²³ Pro vlastní řízení se uplatňují obecné zásady správního řízení podle správního řádu pouze tehdy, pokud tyto procesy přímo neupravuje stavební zákon. To se děje ve větší míře a zvláště při stanovování lhůt, které jsou obecně delší než při správním řízení podle správního řádu a i toto lze považovat za jednu z příčin časové náročnosti územního řízení.

Územní rozhodnutí, jako nástroj pro umístění staveb se používá převážně v případech, kdy pro umístění stavby nelze použít zjednodušené postupy podle stavebního zákona. V podstatě se dá konstatovat, že se jedná o umístění staveb v území, kde není schválena územně plánovací dokumentace, u staveb většího rozsahu s technologickou částí, souborů staveb, staveb s nedílnou etapizací výstavby a záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivu provedení záměru na životní prostředí.

1.2.4 Společné územní rozhodnutí a stavební povolení

Společné územní a stavební řízení (dále jen „společné rozhodnutí“) je zahájeno v případě, že žadatel podá žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen „společné rozhodnutí“) a připojí k žádosti společnou dokumentaci. Společné rozhodnutí je výsledkem provedeného společného řízení a to jak pro umístění staveb všech typů, tak i pro umisťování staveb speciálních, které povolují speciální stavební úřady

²⁰ 2 roky, pokud v této době bylo vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného záměru

²¹ § 78 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění upozorňuje, pokud, ale stavební úřad stanoví, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení stavby

²² § 92 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

²³ § 84 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

(např. pro stavby vodní – vodovody, kanalizace atd., stavby pro dopravu – komunikace, parkoviště, chodníky atd.).²⁴

Jedná se o další z možností zjednodušení a zrychlení povolovacího procesu, která není ještě plně prověřena a tudíž i užívána.²⁵ Vzhledem k tomu, že se provádí společné řízení jak obecného, tak i speciálního stavebního úřadu, lze tuto formu povolování umístění staveb praktikovat pouze na obcích s přenesenou působností. Řízení se nedá použít, pokud to povaha věci nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu vylučuje. V takovém případě rozhodne stavební úřad o vyloučení povolení stavby ze společného řízení a stavební řízení přeruší do nabytí právní moci územního rozhodnutí, které projednává samostatně.

Společné územní a stavební řízení je zahájeno podáním žádosti o toto řízení. Tato žádost se podává na předepsaném formuláři a k řízení je nutno předkládat dokumentaci, zpracovanou pro tento typ řízení, která je dána prováděcí vyhláškou stavebního zákona, vyhláškou č. 62/2013 Sb., vyhláška ze dne 28. 2. 2013, kterou se mění vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Také procesní postup tohoto řízení není nijak zvlášť upraven, a proto tento postup není hojně využíván.²⁶ V praxi se proto nadále více uplatňuje pro umístění a povolení staveb stavebními úřady, spojené územní a stavební řízení. Toto se používá v případě, že si žadatel požádá současně o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení a podmínky pro spojení těchto řízení to umožňují. Řízení se spojují podle správního řádu.²⁷ Tato řízení lze uplatnit v případě, že jsou podmínky v území jednoznačné, zejména je pro území schválen územní plán nebo regulační plán.²⁸ Toto se používá ve většině případů, neboť spojeným řízením dochází k značné úspoře času i nákladů na provádění jinak samostatných řízení.

1.2.5 Veřejnoprávní smlouva

Dalším postupem, kterým lze umístit stavbu případně realizovat návrh, je uzavření veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby mezi stavebníkem a stavebním úřadem. „*Stavební úřad může se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí, uzavřít*

²⁴ § 94a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

²⁵ Informace ze stavebního úřadu v Uherském Hradišti

²⁶ Informace ze stavebního úřadu v Uherském Hradišti

²⁷ § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

²⁸ § 78 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

ji, ale také nemusí. Veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí“²⁹.

Uzavření veřejnoprávní smlouvy není správním řízením, nicméně pokud žadatel předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje všechny náležitosti uvedené v § 78a stavebního zákona, včetně dalších požadovaných podkladů a stavební úřad zjistí, že jsou splněny předpoklady pro uzavření této smlouvy, tuto za podmínek stanovených v § 78a stavebního zákona uzavře a „*Obsahové náležitosti veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí, stanoví prováděcí právní předpis.*“³⁰

Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let. Účinky veřejnoprávní smlouvy nezanikají, pokud v době její účinnosti bylo vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného záměru.³¹

Použití tohoto způsobu umístění stavby je vhodné zejména u typů staveb, kde není velký počet účastníků řízení, neboť podle § 78a odst. 4 stavebního zákona musí žadatel mimo jiné zajistit i souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení, s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Žadatel je povinen předložit stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu spolu se souhlasem osob, které by byly účastníky územního řízení a tyto musí s uzavřením veřejnoprávní smlouvy vyslovit souhlas, stejně tak jako dotčené orgány.³² Zabezpečovat tento doklad by bylo při uzavírání veřejnoprávní smlouvy pro stavbu s velkým počtem účastníků řízení pro žadatele neefektivní a příprava pro vytvoření veřejnoprávní smlouvy by byla časově náročnější, než provedení samostatného územního řízení. Jinak se jedná o dosti často používaný způsob pro umísťování staveb a to zvláště s ohledem na neprovádění správního řízení.

1.2.6 Zjednodušené územní řízení

Pokud je navrhovaný záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů a žádost je doložena souhlasem účastníků řízení,

²⁹ § 78a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³⁰ § 78a odst. 10 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³¹ § 78a odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³² § 78a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky (souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu) stavební úřad rozhodne o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení.³³ Výsledkem zjednodušeného územního řízení je vydání územního rozhodnutí. Dále stavební zákon říká: „*Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.*“³⁴

Provádění zjednodušeného územního řízení není správním řízením. Vydání územního rozhodnutí touto formou se řídí podmínkami ustanovení stavebního zákona.³⁵ Pokud žádost nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení.

Zjednodušení tohoto postupu lze spatřit v rychlejší vyřízení žádosti, neboť neprobíhá správní řízení, ale stavební úřad pouze vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů.³⁶ Žadateli a dotčeným orgánům se návrh výroku doručí jednotlivě. Námitky účastníků proti návrhu výroku rozhodnutí lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu výroku na úřední desce. Pokud nebyly ve lhůtě uplatněny výhrady nebo námitky, rozhodnutí se pokládá za vydané, nelze se proti němu dále odvolat a následný den po uplynutí lhůty pro uplatnění výhrad nebo námitek nabývá právní moci.³⁷ Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení úplného územního rozhodnutí, včetně odůvodnění, opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou.³⁸

Z nastíněného zjednodušeného postupu správního úřadu při vydání územního rozhodnutí v rámci zjednodušeného územního řízení vyplývá, že pokud podá žadatel úplnou žádost, jedná se o záměr umožňující použití zjednodušeného územního řízení a ze strany účastníků řízení byl vysloven se záměrem souhlas a ten nebyl nijak zpochybněn, lze obdržet pravomocné územní rozhodnutí do cca 20 dnů, což je v porovnání s dobou provedení klasického územního řízení, doba nesrovnatelně kratší. Protože ve věci není nutno provádět místní šetření, neboť postačí pouhé vyvěšení záměru na místě, určeném stavebním úřadem,

³³ § 95 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³⁴ § 95 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³⁵ § 95 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³⁶ § 95 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³⁷ § 95 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³⁸ § 95 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

dochází také ke snížení nákladů na provedené řízení a to jak ze strany správního orgánu, tak i pro žadatele. K tíži žadatele je nutno konstatovat pouze to, že pokud chce tuto formu vydání rozhodnutí použít, musí mít záměr v předstihu projednán s účastníky řízení a ti s tímto musí vyslovit souhlas. Bez tohoto souhlasu je uplatnění tohoto zjednodušeného způsobu vydání rozhodnutí, nepoužitelné a věc se musí projednat v řádném územním řízení.

1.2.7 Územní souhlas

Stavební úřad může místo územního rozhodnutí vydat pro umístění stavby, jejich změnu a další záměry v území, územní souhlas. Územní souhlas lze vydat, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.³⁹

Případy využití územního souhlasu jsou uvedeny v § 96 odst. 2 stavebního zákona. Jedná se především o stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení § 103 stavebního zákona, ohlašované stavby, jejich změny a zařízení § 104 stavebního zákona, změny staveb, změny druhu pozemků (od 300 do 1000 m²), staveb umístěvaných v uzavřených areálech, terénních úprav určitých parametrů a odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch (od 300 do 1000 m²).

Žádost o územní souhlas obsahuje mimo obecných náležitostí také souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4 stavebního zákona a dále stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit. Územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li

³⁹ § 96 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

realizace záměru již zahájena. Územní souhlas lze změnit na žádost oprávněného územním souhlasem nebo územním rozhodnutím za podmínek § 94 odst. 1 stavebního zákona a změnit nebo zrušit za podmínek § 94 odst. 3 stavebního zákona.

Územní souhlas není správním rozhodnutím, pro jeho vydání se tudíž nevede správní řízení. Je to forma zjednodušení umísťování vybraných staveb v území, která do značné míry umožňuje zjednodušení povolovacího procesu a je proto jak žadateli, tak stavebními úřady uplatňován. Nevýhodou je pouze skutečnost, že pokud s uvažovaným záměrem nesouhlasí některý z vlastníků sousedních pozemků, nemůže tento institut použít a tak může dojít k paradoxní situaci, že umístění stavby rodinného domu do 150 m² lze provést na základě územního souhlasu, ale oplocení pozemku stavby tohoto rodinného domu, pokud se bude povolovat samostatně, může být provedeno pouze na základě územního rozhodnutí.

1.2.8 Společný územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru

Podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas podle § 96 odst. 3 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona, které splňují požadavky § 96 a § 105 stavebního zákona, vydá stavební úřad společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

Pokud ohlášený záměr, splňuje podmínky jak pro vydání územního souhlasu, tak i vydání souhlasu s provedením stavby, uvedenými v § 96 odst. 4 stavebního zákona s přihlédnutím k § 106 stavebního zákona, je značně zjednodušující použití tohoto způsobu povolení umístění a provedení stavby. Úskalí pro použití tohoto opatření jsou stejná jako při vydávání územního souhlasu nebo vydávání souhlasu s provedením staveb. I v tomto případě je na žadateli, aby si v předstihu projednal svůj záměr s majiteli sousedních pozemků, neboť v případě jejich nesouhlasu s uvažovaným záměrem, nelze toto zjednodušení použít a pro umístění stavby je nutno provést územní řízení a následně stavební řízení, nebo ohlášení stavby.

1.2.9 Doby projednávání při umíst'ování staveb

Územní rozhodnutí

Vydání územního rozhodnutí předchází územní řízení, které je vedeno podle stavebním zákonem stanoveného procesního postupu. V rámci územního řízení již není nutno vždy provádět ústního jednání, spojené s ohledáním na místě. Pokud je v řízení nařízeno ústní jednání, pak musí být oznámení o ústním jednání doručeno účastníkům řízení a dotčeným orgánům nejméně 15 dnů předem. Pokud jsou všechny potřebné informace o území dobře známy, stanoví stavební úřad účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu pro podání námitek, která nesmí být kratší než 15 dnů.⁴⁰

Při doručování oznámení se postupuje podle správního řádu, což platí i pro územní řízení s velkým počtem účastníků řízení, které se vede formou veřejné vyhlášky.⁴¹

Lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených žadatelem, má za povinnost rozhodnout stavební úřad maximálně do 60 dnů od de dne zahájení územního řízení. Pokud je případ složitý a postupuje se podle § 87 odst. 2 stavebního zákona, musí stavební úřad rozhodnout do 90 dní.⁴²

Společné územní a stavební řízení

Společné rozhodnutí je jedna z možností jak zjednodušit a zrychlit povolovací proces. K projednání územního rozhodnutí zahájí stavební úřad zjišťovací řízení formou ústního jednání, které může spojit, pokud je to účelné i s ohledáním na místě a toto oznámení o ústním jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Pokud jsou všechny potřebné informace o území dobře známy, stanoví lhůtu pro podávání námitek, a to minimálně 15 dnů. Oznámení o zahájení společného řízení a další úkony doručí všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě.⁴³

Územní souhlas

Územní souhlas není správním rozhodnutím a o jeho vydání se tedy nevede správní řízení, proto zde neplatí lhůty pro vydání rozhodnutí. V podstatě se dá říci, že pokud jsou

⁴⁰ § 87 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴¹ § 87 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴² § 87 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴³ § 94a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

splněny všechny náležitosti, tak územní souhlas lze vydat obratem, bez zbytečné prodlevy, což je stanoveno i v §96 odst. 4 stavebního zákona: „*Je-li žádost o územní souhlas úplná a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání žádosti.*“ To znamená, že stavební úřad pokud jsou všechny náležitosti v pořádku, musí rozhodnout maximálně do 30 dnů ode dne podání žádosti. Územní souhlas nabývá právních účinků doručením žadateli.

Zjednodušené územní řízení

Pro zjednodušené řízení je hlavní, aby žadatel splňoval požadavky pro zjednodušené územní řízení, jinak stavební úřad rozhodne usnesením, pro provedení klasického územního řízení podle stavebního zákona. Poslední věta § 95 odst. 2 stavebního zákona říká: „*Pokud žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad posoudí záměr žadatele podle § 90, vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů; návrh výroku se doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě.*“ V další fázi musí žadatel vyvěsit získané informace a být umožněno podání všech námitek, což definuje § 95 odst. 5 stavebního zákona. Informace o vznesení výroku musí být bezodkladně vyvěšena poté, co ji žadatel obdrží a to po dobu 15 dnů a námitky lze podávat písemně od doby vyvěšení po dobu 15 dnů. Pokud jsou podány námitky, postupuje se podle § 95 odst. 2 stavebního zákona, jinak se má rozhodnutí za vydané.⁴⁴

Veřejnoprávní smlouva

Umístění stavby pomocí veřejnoprávní smlouvy je další ze zrychlených forem vydání územního rozhodnutí, je ale podmíněno splněním všech podmínek stavebního zákona. Podle stavebního zákona je průběh následující: „*Stavební úřad posoudí návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne jeho předložení z hlediska splnění podmínek pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Stavební úřad vyvěsí informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Stavební úřad na základě posouzení návrhu veřejnoprávní smlouvy návrh přijme, nebo odmítne a sdělí žadateli důvody odmítnutí.*“⁴⁵ A dále podle stavebního zákona stavební úřad zveřejní uzavření veřejnoprávní smlouvy: „*Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů. Veřejnoprávní smlouvu s vyznačením účinnosti doručí*

⁴⁴ § 95 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴⁵ § 78a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

*místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.*⁴⁶

1.3 POVOLOVÁNÍ STAVEB

Povolování staveb není předmětem této diplomové práce nicméně vzhledem k tomu, že jak jsem již výše uvedl, existuje více způsobu umístování staveb, s kterými se současně povoluje i provádění těchto staveb, je vhodné se o této fázi povolovacího procesu zmínit.

Tak jako pro umístování staveb, tak i pro jejich provádění, přinesl nový stavební zákon určitá zjednodušení. Zásadním zjednodušením je rozšíření výčtu staveb, které lze provádět pouze na základě ohlášení stavebnímu úřadu.⁴⁷

K povolení provedení stavby již není možno požádat pouze o vydání stavebního povolení. Nový stavební zákon umožňuje povolit stavby, splňující požadované podmínky formou veřejnoprávní smlouvy nebo oznámením stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora. Institut autorizovaného inspektora je úplně nový a podle dosavadních zkušeností s uplatňováním tohoto způsobu povolování staveb jsou v různých místech republiky různé zkušenosti.

1.4 OBECNÉ POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

V praktické části budu rozhodovat o umístění stavby rodinného domu, a proto je nutné ujasnit si, na základě jakých podkladů je možno tuto stavbu umístit. Významnou úlohu v tomto povolovacím procesu zastává vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (dále jen „vyhláška OPVÚ“). Tato vyhláška stanovuje podmínky pro vymezení ploch a současně i podmínky pro vymezení stavebních pozemků a umístování staveb na nich. Vyhláška má svůj význam, neboť ne všechny plochy lze zastavět, a pokud by tento nástroj neexistoval, mohlo by to vést k neřízenému zastavování ploch a pozemků a tím i k vážným zásahům do území.

Vyhláška je členěna na několik částí, o nichž se nyní v krátkosti zmíním. V první části je popsán účel vyhlášky a vymezení její působnosti. V části druhé jsou stanoveny požadavky na vymezení ploch. V třetí části vyhlášky jsou stanoveny požadavky na vymezení pozemků a staveb na nich. Rozdíl mezi druhou a třetí částí je tedy v tom, že druhá část

⁴⁶ § 78a odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴⁷ § 104 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

vyhlášky vymezuje území, tedy větší celek s více pozemky pro určitý druh využití (např. plochy bydlení, občanské vybavenosti, veřejných prostranství atd.), zatímco v části třetí se již vymezují konkrétní pozemky pro umístění konkrétních staveb (pozemky staveb pro bydlení, pozemky veřejných prostranství atd.). Druhá část vyhlášky je tedy nástrojem pro územní plánování, zatímco třetí část je nástrojem pro územní rozhodování.

1.4.1 Část první - obecná ustanovení

Vyhláška OPVÚ stanoví: „*Obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umísťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.*“⁴⁸

V této části dále vyhláška vymezuje základní pojmy pro stavby s ohledem na jejich následné umísťování.

Podle ustanovení této vyhlášky je rodinný dům stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.⁴⁹

1.4.2 Část druhá - požadavky na vymezování ploch

V této části vyhláška stanovuje požadavky na vymezování ploch v návaznosti na § 43 stavebního zákona, který pojednává o tom, co je to územní plán, stanovuje jeho účel, pořízení, vydávání a jeho závaznost pro vydání regulačního plánu.

Pro lepší pochopení vyhlášky bych zde citoval úvodní ustanovení § 3 odst. 1 „OPVÚ“: „*K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².*“

Vyhláška dále stanovuje, na základě jakých požadavků a podmínek se vymezují jednotlivé konkrétní plochy. Těchto vymezení obsahuje vyhláška OPVÚ 16, a to v ustanoveních § 4 až § 19 vyhlášky OPVÚ (plochy bydlení, rekreace, občanské

⁴⁸ § 1 odst. 1 vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

⁴⁹ § 2 odst. a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

vybavenosti, veřejných prostranství, smíšené obytné, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, výrobní a skladování, smíšené výrobní, vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní smíšené nezastavěného území těžby nerostů a plochy specifické). Protože budu rozhodovat o umístění stavby rodinného domu, uvedu v další části konkrétní podmínky vymezení plochy bydlení, tedy plochy, do které lze stavbu rodinného domu umístit. Pro další příklad jak takové vymezení jednotlivých ploch vypadá, uvedu plochy pro bydlení, plochy pro rekreaci a plochy občanské vybavenosti s vlastním vyhodnocením těchto ploch. O ostatních účelově vymezovaných plochách, uváděných v územních plánech se zmiňovat nebude, neboť tyto nejsou důležité pro tuto diplomovou práci.

Plochy pro bydlení, jak každého první napadne, jsou plochy, kde se především mají nacházet stavby, které souvisí převážně s bydlením, a dále u těchto ploch musí být na prvním místě zajištěn požadavek na klid, odpočinek, relaxaci. Shrnutí to, tak celkově na spokojené ničím nerušené bydlení.

Vyhláška plochy pro bydlení v § 4 odst. 1 vyhlášky OPVÚ vymezuje následovně: *„Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“* Na toto obecné vymezení plochy pro bydlení navazuje § 4 odst. 2 vyhlášky OPVÚ, který plochy pro bydlení dále zpřesňuje: *„Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy⁵⁰ obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.“* Tento odstavec vyhlášky o obecných požadavcích, už jasně říká nebo spíše určuje, jaké druhy pozemků patří nebo za případného splnění podmínek, mohou patřit do plochy pro bydlení. Což jsou směrodatné informace pro správné umístění stavby.

⁵⁰ § 3 vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Plochy rekreace by měly podle této vyhlášky být plochy, kam člověk míří, když si chce odpočinout od povinností všedního dne. Vymezení této plochy podle § 5 odst. 1 této vyhlášky, je myslím přesně takové, jak by se dalo očekávat: *„Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.“* V dalším odstavci podle § 5 odst. 2 vyhlášky o obecních požadavcích je stejně jak u ploch bydlení podrobnější vymezení této plochy: *„Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.“* Tímto výše citovaným je jasně řečeno, co všechno musí splňovat plochy pro rekreaci a jaké pozemky se v těchto plochách vyskytují a následně jaké stavby na nich bude možné umístit.

Plochy občanského vybavení, jsou plochy, na kterých je možno umístit stavby, díky kterým je umožněno lidem moderní a civilizované žití v dané lokalitě. Vymezení podle § 6 odst. 1 vyhlášky OPVÚ: *„Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.“* A podrobné vymezení jako u předchozího příkladu je podle § 5 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích následující: *„Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.“* Z výše citovaného je jako v předchozích příkladech stanoveno, jaké pozemky se v dané ploše občanského vybavení smějí nacházet, a z toho pak vyplývá, jaké stavby do této plochy můžeme umístit.

1.4.3 Část třetí - požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich

Vyhláška OPVÚ stanovuje vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, a jelikož téma mé diplomové práce je umístování staveb na pozemcích, tak zde uvedu několik požadavků pro přehled o vymezení a užívání pozemků.

Základní obecné ustanovení pro vymezení a využívání pozemků je uvedeno v § 20 odst. 1 vyhlášky OPVÚ: *„V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“* Z výše citovaného je podle mého mínění velice sporné, co je myšleno pod pojmem kvalita a hodnota prostředí, neboť toto si může každý vyložit podle svého uvážení. Vymezení jednotlivého pozemku stanovuje § 20 odst. 3 vyhlášky OPVÚ následovně: *„Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“* A na tuto citaci přímo navazuje § 20 odst. 4 vyhlášky OPVÚ, která vymezuje stavební pozemek: *„Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci⁵¹.“* Tímhle vymezením stavebního pozemku, je nutno stavební pozemek navrhnout tak, aby byl plně přizpůsobený konkrétní stavbě. Další parametry stavebního pozemku jsou uvedeny v § 20 odst. 5 a odst. 6 vyhlášky OPVÚ. Zmínil bych se ještě k požadavkům na vymezení stavebního pozemku podle § 20 odst. 7 vyhlášky „OPVÚ“, kde se uvádí: *„Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“* Z tohoto požadavku vyplývá, že na každý stavební pozemek, musí být přístup z veřejné dopravní komunikace, což je trochu problematické v případě např. umístování staveb v nezastavěné části obce (běžně se bude jednat třeba o stavby pro zemědělství nebo lesnictví),

⁵¹ Zákona č. 13/1997 Sb., Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

kam není dovedena veřejná dopravní infrastruktura § 2 odst. 1 písm. k stavebního zákona. Tady je potom nutno uplatnit možnost povolení výjimky podle § 169 stavebního zákona.

Doplňující podrobnější požadavky jsou touto vyhláškou stanoveny pro pozemky staveb pro bydlení a pro rodinou rekreaci a pro pozemky veřejných prostranství. K pozemkům staveb pro bydlení jsou parkovací a odstavná stání, které zmiňuje § 21 odst. 1 vyhlášky OPVÚ následovně: „*Odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.*“ Další ustanovení § 21 této vyhlášky OPVÚ upřesňuje a konkretizuje požadavky počtu parkovacích stání pro stavby pro rodinnou rekreaci (u staveb pro bydlení je tento počet dán normovým výpočtem), vsakování dešťových vod na pozemku a vymezení minimální plochy pro tento vsak a výčet staveb a zařízení podmiňujících bydlení či s bydlením souvisejících, které lze na pozemku staveb pro bydlení dále umístit.

V další části HLAVA II požadavky na umístování staveb vyhlášky OPVÚ jsou uvedeny základní a pevně dané požadavky pro umístování staveb. Jsou to obecné požadavky na umístování všech druhů staveb a dále zvláštní požadavky na umístování staveb, požadavky na umístování studny, oplocení, stavby pro reklamu a požadavky na stavenišť. V závěru jsou uvedeny podmínky pro vzájemné odstupy staveb.

Dále se budu podrobněji zabývat požadavky a podmínkami, které považuji za nejvíce korespondující s mojí prací, a tím jsou požadavky na umístování staveb a vzájemné odstupy staveb.

Požadavky na umístování staveb

Úvodní vymezení obecných požadavků pro umístování staveb podle § 23 odst. 1 vyhlášky OPVÚ říká: „*Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury⁵² a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních*

⁵² § 3 vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu., v platném znění

komunikacích⁵³. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.“

Pro přehled uvedu strukturovaný seznam jednotlivých obecných požadavků z § 23 odst. 1 vyhlášky OPVÚ:

- *Umožněno napojení na sítě technické infrastruktury.*
- *Umožněno napojení pozemních komunikací.*
- *Respektování ochranných pásem.*
- *Nesmí být ohrožen bezpečný a plynulý provoz na přilehlých komunikacích.*
- *Musí být splněny požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.*

Toto jsou základní obecné požadavky, které vyplývají z vyhlášky OPVÚ, které musí být splněny pro správné umístění stavby, ale i pro následné povolení stavby. Nakonec bez splnění těchto požadavků při provedení stavby, by se i následné bydlení mohlo stát komplikovaným.

V paragrafu § 23 odst. 2 vyhlášky „OPVÚ“ je uvedeno, že stavby musí být umístěny tak, aby nedošlo k znemožnění zastavění sousedních pozemků. Toto je požadavek, který je zaměřen na ochranu soukromého vlastnictví a při absenci tohoto požadavku by mohlo dojít v souvislosti s výstavbou k mnoha sousedským sporům, týkajících se sousedících pozemků a staveb na nich. Zde je opět problematický výklad pojmu „znemožnění zastavění sousedního pozemku“⁵⁴. Při výkladu tohoto požadavku je třeba umístování staveb posuzovat s přihlédnutím k další prováděcí vyhlášce stavebního zákona a to vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a dále stavby posuzovat z hlediska požární bezpečnosti (přesah požárně nebezpečného prostoru stavby přes hranici stavebního pozemku), hygienických předpisů (prosvětlení, proslunění, zastínění staveb a pozemků), případně dalších právních předpisů, odvislých od charakteru a účelu stavby.

Záslužné na této vyhlášce je i to, že v § 23 odst. 5 vyhlášky OPVÚ vymezuje stavby, které lze umístit i mimo stavební pozemek a to jak stavby trvalého charakteru (připojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu), tak i dočasnou stavbu zařízení

⁵³ Zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁴ § 23 odst. 2 vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

stavenišť. Při absenci tohoto ustanovení by mohlo docházet k problémům zvláště při povolování staveb a jejich posuzování s platným územním plánem.

Vzájemné odstupy staveb

V úvodu § 25 odst. 1 této vyhlášky OPVÚ je uvedeno: „*Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií⁵⁵, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*“ V tomto odstavci je dobře vysvětleno z čeho všeho se odstupy odvozují a co všechno by měly splňovat, aby byla stavba správně umístěna.

Dále v § 25 odst. 2 vyhlášky OPVÚ, vyhláška uvádí konkrétní odstupy, které by měli být při umísťování staveb dodrženy: „*Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*“ Další odstavec § 25 odst. 3 vyhlášky OPVÚ vymezuje odstup u staveb pro rodinou rekreaci: „*Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.*“

Vyhláška o obecných požadavcích dále vymezuje umístění staveb, pro stavby, kde na obou protilehlých stěnách jsou okna obytných místností: „*Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umísťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*“⁵⁶

Další důležitou informací pro umístění staveb je vymezení staveb a zařízení, které mohou být umístěny na hranici pozemku podle § 25 odst. 6 vyhlášky OPVÚ: „*S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům,*

⁵⁵ Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky.

⁵⁶ § 25 odst. 4 vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.“ Toto ustanovení vychází z již zastavěného území a respektuje stávající zástavbu. Bylo by nesmyslem trvat např. na umístění stavby hospodářské budovy 2 m od společné pozemkové hranice, přičemž již na sousedním pozemku umístěna stavba stejného účelu a charakteru.

Důležitým požadavkem s ohledem na zachování kvality bydlení je požadavek umístění staveb ve vztahu k pozemním komunikacím, který vymezuje § 25 odst. 7 této vyhlášky OPVÚ následovně: *„Vzdálenost průčelí budov⁵⁷, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.*

Aby bylo uplatňování požadavků této vyhlášky jednotné a jednoznačné, stanovuje tato vyhláška OPVÚ i způsob měření vzájemných odstupů staveb, který je uveden v § 25 odst. 8 vyhlášky OPVÚ následovně: *„Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.“*

1.4.4 Zhodnocení vyhlášky

Vyhláška OPVÚ není ani zdaleka tak obsáhlá, jako například část stavebního zákona věnující se územnímu plánování, ale přesto poměrně jasně a srozumitelně stanovuje požadavky na vymezení ploch a požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich. Mně přijde jako výstižná a pro umístění například rodinného domu náležitě a dobře pochopitelná. Dost nepřesvědčivé je to, že se ve své části, která definuje stavby, zabývá především stavbami pro bydlení, což jsou rodinné a bytové domy, stavbami pro rodinou rekreaci a stavbami ubytovacích zařízení, jako jsou hotel, motel, penzion a ostatním tolik pozornosti nevěnuje, i když stavby se složitějšími technologiemi, by si tuto pozornost zasloužily.

⁵⁷ § 3 vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vymezení jiných staveb sice vyhláška řeší mnohými odkazy na další vyhlášky a zákony, kde můžeme nalézt podrobné informace o řešené problematice a dopátrat se zjištění správného stavu věci. Pro příklad v § 24 odst. 5 této vyhlášky je uveden pojem čerpací stanice, a mimo jiné se v tomto místě, vyhláška odkazuje na zákon č. 311/2006 Sb., o pohonných hmotách pro upřesnění pojmu a představu co všechno čerpací stanice musí splňovat.

Pro konkrétní umístění staveb je významná část 3 hlava II (obecné požadavky na umístění staveb této vyhlášky), kde můžeme zjistit, za jakých podmínek lze umístit pro příklad čerpací stanice a rodinný dům. Pokud porovnáme tyto dvě stavby, pak bych řekl, že pro umístění stavby rodinného domu jsou podmínky benevolentnější (ne však všechny, neboť některé mi připadají až moc přísné, což může působit i jako zásah do vlastnických práv stavebníka), kdežto u speciálnějších staveb se soustředí pouze na omezení možných negativních vlivů takových staveb na okolí a proto stanovuje konkrétnější a v podstatě i přísnější podmínky pro jejich umístění.

Závěrem chci sdělit, že vyhláška sice stanovuje požadavky na umístění staveb, ale i tyto požadavky není nutno za určitých podmínek dodržet. K tomu vyhláška umožňuje udělit tzv. výjimku, čímž může dojít ke zmírnění této vyhlášky. Za jakých podmínek lze výjimky povolit, stanovuje § 169 odst. 2 stavebního zákona: *„Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.“* A dále § 169 odst. 3 stavebního zákona: *„O výjimce z obecných požadavků na využívání území při pořizování územního plánu a regulačního plánu rozhoduje příslušný pořizovatel. O výjimce z obecných požadavků na využívání území při stanovení požadavků na vymezení pozemků a umístění staveb na nich rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci.“*

1.5 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

Umístit stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území, lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Výjimku tvoří stavby a zařízení uvedené v § 79 odst. 2 stavebního

zákona, který uvádí výčet staveb a zařízení, které nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas.

Územní souhlas není rozhodnutím, a proto k jeho vydání není nutno provádět správní řízení. Kdy a za jakých podmínek lze územní souhlas vydat, jsem uvedl již v předcházející části této práce.

Pro pochopení problematiky umísťování staveb považuji za vhodné zmínit se i o vlastním procesu vydání územního rozhodnutí, tedy o územním řízení. Proto zde nastíním vlastní procesní postup územního řízení jako zvláštní část.

1.5.1 Zahájení územního řízení

Územní řízení je zahájeno podáním žádosti. Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu, základní údaje o záměru a další informace. Obsahové náležitosti žádosti včetně rozsahu a obsahu dokumentace stanoví prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění.

Pokud není žádost úplná, stavební úřad vyzve podle § 42 správního řádu žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší. Územní řízení stavební úřad přeruší také v případě, že záměr klade takové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování nebo úpravy stávající, realizovat. Současně s tímto přerušením řízení vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy (smlouva s obcí, která je vlastníkem veřejné technické a dopravní infrastruktury) nebo smlouvy s vlastníkem veřejné technické a dopravní infrastruktury.⁵⁸

Pokud je žádost úplná, stavební úřad oznámí zahájení územního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Je-li to účelné, nařídí ústní jednání, které může spojit s ohledáním na místě. Oznámení o konání jednání musí být doručeno všem účastníkům řízení minimálně 15 dnů před tímto jednáním. Pokud jsou stavebnímu úřadu dostatečně známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečné podklady k posouzení záměru, může stavební úřad upustit od provedení ústního jednání a místního šetření. V tomto případě potom stanoví účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu k uplatnění námitek a závazných stanovisek, která nesmí být kratší než 15 dnů. Zvláštní požadavky na zahájení řízení jsou pro umísťování záměrů, posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení

vlivu provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, kde nebyl vydán územní plán. Zvláštní režim oznamování zahájení řízení je také u záměrů zasahujících do území více obcí, kde se toto provádí veřejnou vyhláškou.⁵⁹

1.5.2 Závazná stanoviska, námitky a připomínky

Před nebo v průběhu oznámeného územního řízení mohou uplatňovat závazná stanoviska dotčené orgány. V praxi se vyskytuje v převážné většině to, že tato závazná stanoviska jsou dokládána spolu s žádostí o vydání územního rozhodnutí, jejich platnost je stvrzena tím, že dotčený orgán závazné stanovisko v průběhu řízení nedoplní nebo nezmění. Závazná stanoviska mohou být uplatněna nejpozději při ústním jednání nebo ve stanovené lhůtě. K později podaným závazným stanoviskům stejně tak jako k závazným stanoviskům, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního nebo regulačního plánu, se nepřihlíží.⁶⁰ Specifikace námitek účastníků řízení stejně tak jako námitek obce jsou uvedeny v § 89 odst. 4 stavebního zákona.

Zvláštní postup stavebního úřadu je stanoven pro řešení námitek občanskoprávního charakteru (zasahujících do vlastnických práv účastníků řízení) u nichž nedojde k dohodě.⁶¹

1.5.3 Posuzování záměru žadatele a vlivů na životní prostředí

Posouzení záměru žadatele posuzujeme podle § 90 stavebního zákona následovně: *„V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu a) s vydanou územně plánovací dokumentací, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.“*

Pro posouzení vlivů na životní prostředí v územním řízení je v § 91 odst. 1 stavebního zákona uvedeno: *„Územní řízení lze spojit s vybranými postupy při posuzování vlivů*

⁵⁸ § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁵⁹ § 87 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁶⁰ § 89 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁶¹ § 89 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.⁶² Protože se jedná o stavby především liniové nebo se složitými technologiemi, nebudu se touto problematikou, tj. posuzováním vlivu stavby na životní prostředí v této práci zabývat. Aktuálně platný zákon pro hodnocení životního prostředí je zákon č. 39/2015 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony).

1.5.4 Územní rozhodnutí

Stavební zákon rozlišuje 5 typů územního rozhodnutí. Jedná se o *územní rozhodnutí o umístění stavby* podle § 79 stavebního zákona: „Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“ Toto územní rozhodnutí recipročně platí i pro povolování změn stavby, které podléhají územnímu rozhodování. Mezi tyto změny patří nástavba, kterou se stavba zvyšuje. Zde donedávna převažoval názor, že nástavbou se rozumí zvýšení stávající absolutní výšky stavby. Nyní dle mých získaných informací se vede debata o tom, že za nástavbu lze považovat i zvýšení absolutní výšky nižší z dvouúrovňové střechy, která nepřevyší vyšší ze stávajících úrovní střechy. V případě takových debat je pro příslušné správní úřady rozhodující právní názor, vyneseny soudem, ke kterému zajisté v nejbližší době, dojde.

Dalším typem územního rozhodnutí je *územní rozhodnutí o změně využití území* podle § 80 stavebního zákona: „Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití.“ Tímto územním rozhodnutím se stanoví nové podmínky pro využití pozemku pro jeho užívání. Typickým příkladem je např. provádění terénních úprav, kde se mění odtokové poměry a změny druhu pozemku zřizováním vinic, chmelnic, lesů, parků zahrad a sadů.

Územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území podle § 81 stavebního zákona: „Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území stanoví podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“ Tímto územním rozhodnutím se stanoví podmínky pro změnu

⁶² Zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004

v užívání stavby, která má vliv na životní prostředí a nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zde lze jako příklad uvést například změnu v užívání stávajících prodejních ploch na výrobní halu s technologií, která může ovlivňovat životní prostředí (lakovna, strojní dílna atd.).

Územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků podle § 82 stavebního zákona: *„Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.“* Tímto územním rozhodnutím lze rozdělit pozemek, který dle územního plánu zasahuje do více jinak vymezených ploch tak, aby se oddělila jeho část, která bude následně použita pro jiný způsob využití, např. pro výstavbu. Toto územní rozhodnutí se ve velké míře nahrazuje sdělením stavebního úřadu, kterým tento konstatuje, že pro navrhované dělení pozemku není nutno stanovovat podmínky.

Územní rozhodnutí o ochranném pásmu podle § 83 stavebního zákona: *„Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky.“* Toto se vydává zpravidla s územním rozhodnutím o umístění stavby, o změně využití území a změně vlivu stavby na území. Rozhodnutí se nevydává, pokud jsou podmínky ochrany stanoveny jiným zvláštním právním předpisem nebo na jeho základě, např. zákon o telekomunikacích, vodní zákon, energetický zákon apod.

V § 92 odst. 1 stavebního zákona se definuje účel územního rozhodnutí: *„Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.“* Z citovaného vyplývá, že vydáním územního rozhodnutí můžeme řešené území a stavby realizovat a užívat v rozsahu, v jakém bylo, vydaným územním rozhodnutím povoleno.

V určitých případech může správní orgán (stavební úřad) přistoupit i k zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí a to v případech, vymezených v § 92 odst. 2 stavebního zákona, konkrétně v těchto případech: *„Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90, nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.“* Územní rozhodnutí stavební úřad nevydá,

pokud záměr nesplňuje alespoň jednu z podmínek § 90 stavebního zákona, například: „*S cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.*“ Pokud nejsou splněny podmínky tohoto § 90 stavebního zákona, pak nelze územní rozhodnutí vydat.

Doručení územního rozhodnutí se provádí jak podle § 87 odst. 1 až odst. 3 stavebního zákona, tak i v některých případech podle správního řádu (např. veřejnou vyhláškou při větším počtu účastníků řízení). V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se účastníci řízení podle stavebního zákona § 85 odst. 2 písmena b) identifikují v územním rozhodnutí označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru,⁶³ nikoliv svými jmény a jinými dostupnými atributy.

Nabytí právní moci územního rozhodnutí se řídí ustanovením správního řádu. Právní moc rozhodnutí nastává, pokud se žádný z účastníků řízení proti rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě neodvolal, v případě odvolání po vydání rozhodnutí odvolacího orgánu, který odvolání, tímto svým rozhodnutím zamítl.⁶⁴ Správní úřad po nabytí právní moci provede úkony podle § 92 odst. 4 stavebního zákona: „*Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.*“

Obsahové náležitosti územního rozhodnutí, jsou pro každé jednotlivé územní rozhodnutí (např. o umístění stavby, změně využití území, dělení pozemků atd.) stanoveny prováděcím právním předpisem.⁶⁵

Doba platnosti územního rozhodnutí

Platnost územního rozhodnutí je definována v § 93 odst. 1 stavebního zákona následovně: „*Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci,*

⁶³ § 92 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁶⁴ § 81 a § 82 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.“ Podle výše citovaného jde obecně konstatovat, že standardní doba platnosti územního rozhodnutí je 2 roky.

Podmínky, které byly stanoveny pro umístění stavby, změnu využití území, nebo změnu vlivu stavby na území, platí po dobu trvání stavby či zařízení. Pokud došlo ke konzumaci z povahy věci, tak podmínky zanikají.⁶⁶ Platnost územního rozhodnutí je podmíněna vydáním stavebního povolení, případně zahájením využívání území k účelu, ke kterému bylo toto povoleno. Pro zachování platnosti územního rozhodnutí musí být pro stavbu do 2 let podána úplná žádost o stavební povolení a pod pojmem úplná se rozumí to, že má všechny náležitosti a správní úřad může na základě této ihned oznámit zahájení řízení, aniž by vyžadoval jakékoliv doplnění žádosti. Při změně využití území nebo při územním rozhodnutí, na základě kterého lze stavbu realizovat, musí být ve lhůtě 2 let, započato s nově vymezeným účelem užívání území resp. stavba musí být zahájena.

Stavební úřad může dobu platnosti územního rozhodnutí prodloužit, a to podle § 93 odst. 3 stavebního zákona: *„Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.“* Z toho plyne, že ve věci nemusí správní úřad činit veřejné projednání, které je vyžadováno u umisťování určitých typů staveb (posuzovaných na EIA, ve zjišťovacím řízení atd.).

Stavební zákon se zabývá situacemi, kdy územní rozhodnutí, nepozbývá platnosti podle § 93 odst. 4 stavebního zákona, a kdy územní rozhodnutí, pozbývá platnosti podle § 93 odst. 5 stavebního zákona: *„Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.“*

⁶⁵ § 92 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁶⁶ § 93 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Změna a zrušení územního rozhodnutí

Po vydání územního rozhodnutí může dojít ke změně územně plánovací dokumentace nebo jiným změnám v území, z toho důvodu § 94 odst. 1 stavebního zákona takový problém vysvětluje následovně: *„Územní rozhodnutí lze změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3.“*

2 PRAKTICKÁ ČÁST

2.1 UMÍSTĚNÍ RODINNÉHO DOMU

V této kapitole provedu rozvahu nad zvolením povolovacího postupu pro umístění konkrétní stavby rodinného domu (dále jen „RD“). Úvodem posoudím, jestli je umísťovaná stavba v souladu s územním plánem obce, kde se navrhovaná stavba RD umísťuje. Následně se budu snažit v souladu s obecnými zásadami správního řádu (jednoduchost, rychlost, přehlednost) vybrat nejvhodnější povolovací postup podle stavebního zákona, a to také tak, abych co nejlépe demonstroval umístění stavby v mé diplomové práci. Pak se zmíním o procesu územního řízení a upozorním na jeho jednotlivé postupy a závěrem rozeberu proces vybraného povolovacího procesu a následně provedu závěrečné zhodnocení celého procesu.

2.1.1 Vymezení umísťované stavby

Stavba, kterou zde budu umísťovat, je stavba RD, nacházející se v zastavěném území obce, kde je možné se připojit na všechny veřejné inženýrské sítě (veřejnou technickou infrastrukturu) a přilehlou komunikaci.

Všechny informace o umísťované stavbě, jsou uvedeny na konci této podřízené podkapitoly. Pro přehled zde uvedu základní informace o navrhované stavbě RD:

- Zastavěná plocha: 181,20 m²
- Obestavěný prostor: 731,36 m²
- Užitná plocha: 108,88 m²

Podkladem pro vydání územního rozhodnutí je projektová dokumentace zpracovaná oprávněným projektantem. Zde v další části uvádím, základní informace o stavbě, které jsem vybral z projektové dokumentace.

1) Identifikace stavby, základní informace o stavbě

Identifikace stavby:

Název stavby: Novostavba rodinného domu na parc. č. 27012
Účel stavby: bydlení
Místo stavby: Sušice, 687 04 Traplice
k.ú. Sušice, parc.č. 27012
Okres: Uherské Hradiště
Investor: Jaroslav Běláček
Sušice 687 04 Traplice
tel.: 776 000 000
Projektant: Ing. Jaroslav Běláček
Sušice 687 04 Traplice
tel.: 776 000 000

Základní informace o stavbě:

Jedná se o jednopodlažní rodinný dům střední velikostní kategorie vhodný do jednopodlažní okolní zástavby, který svým dispozičním řešením uspokojí nároky čtyřčlenné rodiny.

Objekt zaujímá půdorysnou plochu 11,25 x 18,35 m a bude stavěn na parcele 27012 v k.ú. Sušice. Vstup je situován směrem k příjezdové komunikaci. Výškové osazení 0,000 = 220,00 m n. m.

Stavba je navržena jako zděná na betonových pasech s valbovou střechou.

2) Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích

Stavba se nachází na okraji obce Sušice na pozemku 27012. V okolí již probíhá výstavba rodinných domů. Doposud bylo území využíváno jako zemědělská půda. Pozemek je v majetku investora.

3) Údaje o provedených průzkumech a o napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Objekt bude napojen na nově vybudovanou místní komunikaci, vedle které se nacházejí nově vybudované inženýrské sítě plynovodního a vodovodního potrubí a vedení NN. Na tyto budou napojeny nové přípojky rodinného domu. Společná

Obrázek 1: Identifikace stavby, základní informace o stavbě Zdroj: Stavební úřad UH

splašková a dešťová kanalizace bude vyústěna do retenční nádrže a jímky na severní straně pozemku.

Pro stavbu nebyly provedeny žádné průzkumy, přítomnost podzemní vody se nepředpokládá.

4) Informace o splnění požadavků dotčených orgánů

Požadavky dotčených orgánů jsou řešeny v samostatném výpisu jednotlivých vyjádření.

5) Informace o dodržení obecných požadavků na výstavbu

Projektová dokumentace ke stavebnímu řízení je zpracována v souladu s vyhláškou MMR č. 502 ze dne 10. listopadu 2006, kterou se mění vyhláška č. 137/1998 Sb. O obecných technických požadavcích na výstavbu.

6) Údaje o splnění podmínek regulačního plánu, územního rozhodnutí, popř. územně plánovací informace u staveb podle § 104 odst. 1 stavebního zákona

Veškeré podmínky jsou splněny.

7) Věcné a časové vazby stavby na související a podmiňující stavby a jiná opatření v dotčeném území

Stavba nevyvolá žádné časové a věcné vazby na okolní výstavbu, proto není třeba jiného opatření.

8) Navrhovaná kapacita stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů)

Zastavěná plocha: 181,2 m²

Komunikace a zpevněné plochy: 110 m²

Sadové úpravy: 323,5 m²

Obestavěný prostor: 731,36 m³

Užitná plocha: 108,88 m²

Počet funkčních jednotek: 1 bytová jednotka

Počet uživatelů: 4 uživatelé

9) Předpokládaná lhůta výstavby včetně popisu postupu výstavby

Termín zahájení výstavby: září 2014

Termín dokončení výstavby: prosinec 2016

Obrázek 2: Identifikace stavby, základní informace o stavbě Zdroj: Stavební úřad UH

10) Statistické údaje o orientační hodnotě stavby

Celkové odhadované náklady na stavbu budou činit cca 2.200.000 Kč.
Jednotlivé položky budou rozepsány v rozpočtové zprávě.

V Sušicích dne 22.3.2014

Obrázek 3: Identifikace stavby, základní informace o stavbě Zdroj: Stavební úřad UH

2.1.2 Žádost o územní rozhodnutí

První krok pro umístění stavby je podání žádosti příslušnému stavebnímu úřadu. Žádost je možné získat na příslušném stavebním úřadu nebo na webovém portálu ministerstva pro místní rozvoj v části webu územní a bytová politika.

Stavební úřady nabízejí pro stavebníky konzultace, kde jim doporučují, jak by bylo stavbu podle stavebního zákona co nejlépe umístit a zamezit případným časovým prostojeům. Proto se pokusím zastat roli stavebního úřadu a sám určit, který povolovací postup by nejvíc přicházel v úvahu podle stavebního zákona. Prvním úkonem správního úřadu je posouzení věcnosti, úplnosti a správnosti žádosti. V konkrétním případě byla žádost podána v požadovaném rozsahu, a proto nebylo nutno tuto doplňovat. Protože mi nebyla žádost poskytnuta, musel jsem se spokojit s ujištěním, že tato byla úplná a nebylo nutno přistoupit k jejímu doplnění a tudíž k výzvě a následnému přerušení územního řízení.

2.1.3 Posouzení stavby z hlediska územního plánu

Po přijetí úplné žádosti o územní rozhodnutí pro umístění stavby RD se posuzuje soulad umístění navrhované stavby s územním plánem obce.

Pro obce ve správním území obce s rozšířenou působností Uherské Hradiště se územní plány obcí nacházejí na webovém portálu města Uherské Hradiště. Pro nejrychlejší vyhledání doporučuji ve webovém vyhledávači Google zadat název obce a heslo územní plán a dojde k automatickému vyhledání odkazu na příslušný územní plán hledané obce.

Při posouzení souladu umístění navrhované stavby s platným územním plánem jsou stěžejní následující části územního plánu:

- Textová část
- Hlavní výkres – urbanistická studie
- Koordinační výkres

Územní plán pro obec Sušice u Uherského Hradiště byl vydán v říjnu 2009 a platí doposud. Upozorňuji, že vzhledem k době platnosti tohoto územního plánu mohou být některé údaje, týkající se především zakreslené situace infrastruktury v daném území zastaralé, nicméně toto není pro posouzení souladu navrhování stavby s platným územním plánem podstatné.

[illegible]

51

1. Popis území stavby

a) charakteristika stavebního pozemku

Rodinný dům je navržen na parcele 270/2 v k.ú. obce Sušice u Uherského Hradiště. Staveniště se nachází na okraji obce v blízkosti novostaveb rodinných domů. V současnosti se na pozemku nenachází žádná stavba ani technická infrastruktura, pozemek byl dosud využíván jako zemědělská půda. Únosnost základové půdy je pro daný typ stavby dostatečná, neočekává se, vzhledem na hloubku založení objektu, výskyt podzemní vody.

b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů

Pro uvedenou stavbu bylo na pozemku provedeno radonové měření, výsledek měření viz příloha. Další měření a průzkumy se na stavbě nenacházejí.

c) stávající bezpečnostní a ochranná pásma

V blízkosti stavební parcely se nachází bezpečnostní a ochranná pásma sítí NN, plynu a vodovodu, VO. Při zahájení prací na nově budovaných přípojkách objektu je nutno dodržet pokyny provozovatele sítí viz vyjadřovací protokoly a stavební a výkopové práce provádět se zvýšenou opatrností.

d) poloha vzhledem k záplavovému území

Stavba se v záplavovém území nenachází.

e) vliv stavby na okolní pozemky a stavby, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území

Novostavba RD patří do zástavby nových rodinných domů, buď již postavených, nebo stavěných současně. Na sousedních pozemcích v těsné blízkosti uvažované novostavby řešeného rodinného domu momentálně neprobíhají žádné stavební práce a parcely jsou udržovány jako zemědělská půda. Parcela se nachází v území, pro které je udáván roční úhrn srážek 500mm s specifickým odtokem $3-5 \text{ l.s}^{-1}\text{km}^{-2}$ do Jankovského potoka na jižní straně parcely.

f) požadavky na asanace, demolice a kácení dřevin

Není řešeno.

g) požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábory zemědělské půdy nejsou v projektové dokumentaci uvažovány.

h) územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)

Lokalita je obsluhována po místní zpevněné komunikaci. Technická infrastruktura je zajištěna těmito inženýrskými sítěmi:

- Elektrovedení NN (EON)
- STL plynovod (RWE)
- Vodovod (Sdružení Babicko)
- Veřejné osvětlení (obec Sušice)

i) věcné a časové vazby, podmiňující, vyvolané, související investice

V době zpracování projektové dokumentace nejsou vyvolány žádné investice.

2. Celkový popis stavby

a) účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

účel stavby: bydlení

počet uživatelů: 4 osoby

užitná plocha nových prostor: 108,88m²

b) celkové urbanistické a architektonické řešení

Objekt bude součástí nově vystavované ulice na okraji obce. Vstupní část objektu je orientovaná směrem ke komunikaci, a to severovýchodně. Objekt je osazen 5 m od hranice pozemku, a proto bude vybudován přístupový chodník pro pěší a příjezdová komunikace ke garáži.

Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží, nad kterým se nachází neobytné podkroví. V prvním nadzemním podlaží se tudíž nachází veškeré dispoziční řešení, a sice zádveří, chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, kotelna, dětské pokoje, ložnice a WC s koupelnou. Dům je zastřešen valbovou střechou.

c) dispoziční a provozní řešení, technologie výroby

Příjezd na parcelu je zajištěn po stávající komunikaci na severní straně parcely, vstup do objektu se nachází na severovýchodní straně.

d) bezbariérové užívání stavby

Tento typ objektu nevyžaduje plnění požadavků na užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Objekt je bezbariérový.

e) bezpečnost při užívání stavby

V oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při provozu se vychází z platných norem a bezpečnostních předpisů, které budou v době užívání objektu dodržovány.

f) základní technický popis stavby

Zemní práce:

V první fázi proběhne sejmutí ornice v tl. 200 mm pod celým objektem stavby. Ornice bude uložena na deponii na pozemku a po skončení stavby bude použita k terénním úpravám.

Dále bude zemina odtěžena až na úroveň pláně -0,380 mm. Výkop rýh pro základy bude proveden v šířce 600 mm pod obvodové zdivo a 500 mm pro střední nosné zdivo. Vykopaná zemina bude opět uložena na mezideponii.

Základy:

Založení objektu je navrženo na betonových pasech z betonu C 20/25 XC1, šířky 600 mm (popřípadě 500 mm) a výšky 900 mm. Dále je provedeno rozšíření pasu pod komín o rozměrech 450 x 1200 mm.

Základová deska je navržena tl. 100 mm z betonu C 20/25 XC1 s vloženou kari sítí KY-49.

Svislé konstrukce:

Obvodové zdivo a vnitřní nosné zdivo je navrženo z tvárnic Porfix tl. 300 mm, P2-480, příčky z příčkovek Porfix tl. 100 mm a 150 mm. Obvodové zdivo je zatepleno EPS-F tl. 100 mm.

Komín je v objektu navržen jednorůdchový SCHIEDEL UNI Plus.

Obrázek 6: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH

Vodorovné konstrukce:

Stropní konstrukce je tvořena dřevěnými trámy, které jsou součástí konstrukce krovu. Tyto trámy jsou podbity a zaklopeny OSB deskami a prostor zateplen minerální vatou. Pohledovou část stropní konstrukce tvoří zavěšený SDK podhled.

Překlady nad otvory jsou tvořeny systémem nosných překladů Porfix, na obvodových stěnách doplněny izolací z fasádního polystyrenu tl. 70 mm.

Střešní konstrukce:

Nad objektem bude řešena valbová střecha, skladba střešní konstrukce je navržena jako skládaná ze střešních tašek Tondach, Engoba černé barvy, na laťování 30/50 mm, pod kterými bude přibita difúzní folie. Střešní konstrukce nemusí být zateplena, podkroví není řešeno jako obytné a zateplena bude pouze stropní konstrukce.

Venkovní výplně otvorů:

Okna jsou navržena hliníková, případně plastová (pokud bude zachován architektonický ráz RD), se zasklením izolačními trojskly. Dveře budou obdobně hliníkové s alternativou z plastu, zasklené izolačními dvojskly. Okna i dveře budou dělány na míru po zaměření ve stojící hrubé stavbě v okenářské firmě.

Vnitřní výplně otvorů:

Vnitřní dveře jsou navrženy jako dřevěné plné s obložkovou zárubní. Bližší specifikace na základě výběru investora.

Podlahy:

Podlahy jsou navrženy jako dřevěné v místnostech denního pobytu, nebo z keramické dlažby v sociálních místnostech. Celková tloušťka podlahy je 180 mm, přičemž 110 mm tvoří tepelná izolace a 70 mm anhydrit s nášlapnou vrstvou. Specifikace dle legendy místností.

Klempířské prvky:

Oplechování je navrženo z lakovaného plechu tloušťky 0,63 mm s odstínem RAL 7010. Jedná se o střešní rýny, svody a oplechování parapetů.

Povrchové úpravy:

Venkovní povrchové úpravy budou zhotoveny ze silikonové točené omítky Baumit Granopor, zrno 2mm, barva ART 3259 s fungicidní příměsí. Do výšky 15 cm bude zhotoven sokl z marmolitové omítkové směsi Baumit.

Vnitřní omítky budou provedeny ze stěrky stavebního lepidla s vloženou sklolaminátovou síťovinou a finální vápenocementovou štukovou omítkou. Výška a druh obkladů v koupelně, WC a za kuchyňskou linkou je uvedena v projektové dokumentaci.

Hydroizolace:

Na podkladní betonové mazanině je navržena izolace Sklobit, S40-25, která má funkci izolace proti zemní vlhkosti a proti radonu. Dále je navržena podstřešní difúzně otevřená pojistná hydroizolace DELTA MAXX, na krokách a přibita kontralatěmi.

g) technická a technologická zařízení

Novostavba bude napojena zemním vedením na distribuční síť NN přípojkou. Pitnou vodou je objekt zásoben z veřejného vodovodu. Likvidace splaškových vod je řešena napojením na ČOV, odkud se po přečištění vypouští trubním vedením do Jankovského potoka společně s dešťovými vodami. Dále je do objektu dovedena nová plynovodní přípojka, ohřev TV a vytápění je řešeno kombinovaným kondenzačním kotlem, výkon 7-24kW.

h) požárně bezpečnostní řešení

Viz samostatná část dokumentace, příloha E.

i) zásady hospodaření s energiemi

Viz samostatná část dokumentace, příloha F.

j) hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí

Jsou splněny veškeré hygienické požadavky kladené na tento druh stavby. Bezpečnost práce a zdraví – v souladu s vyhláškou 324/1990 Sb.

Stavební činností na pozemku nevzniknou žádné negativní vlivy na životní prostředí. Objekt svým charakterem využití nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Provoz v prostorech objektu nebude zatěžovat okolí žádným nadměrným hlukem ani prašností. Splašková i dešťová kanalizace bude zaústěna jímky, resp. do retenční nádrže. Komunální odpad bude likvidován smluvní firmou.

U objektu nedochází k nežádoucímu zastínění obytných místností od sousedních objektů a zároveň objekt nezabraňuje proslunění sousedních objektů.

k) zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Stavební úpravy nebudou vyžadovat žádné zvláštní ani jiné nároky na zvýšenou ochranu stavby.

Hlukové emise navrženého objektu do venkovního prostoru a jejich působení na okolní zástavbu zjevně nepřekročí hodnoty stanovené hygienickými předpisy. Ve vnitřním prostředí budou hladiny hluku v souladu s hygienickými požadavky dle nařízení vlády č. 502/2000 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a dále zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví.

Budova není podsklepena, jedná se o běžnou stavbu a nepředpokládá se vliv a významné namáhání bludnými proudy.

Namáhání stavby technickou seizmicitou se na parcelu také nepředpokládá a není řešena.

3. Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu

Objekt bude napojen na nově vybudovanou místní komunikaci, v jejíž těsné blízkosti se nachází nově vybudované inženýrské sítě vody, NN a plynu.

Kanalizace:

Přípojka kanalizace je uvažována pro dešťovou i splaškovou kanalizaci společně.

Dešťová voda bude odvedena střešními svody do kanalizace a tato bude napojena na odpadní trubní vedení na jižní straně pozemku.

Splašková kanalizace bude vyvedena na severovýchodní roh pozemku, kde bude vybudována jímka s ČOV. Materiál přípojky je PVC, a před novostavbou RD bude zhotovena revizní šachta. Z této ČOV je odpadní voda po přečištění odvedena dále do trubního vedení na jižní straně pozemku, odtud je kanalizace vedena jako společná s vyústěním do Jankovského potoka.

Vodovod:

Vodovodní přípojka HDPE 100 SDR 11 32x3 bude napojena navrtávkou na hlavní vodovodní řad. Vodoměrná sestava bude umístěna v m.č. 1.02 na obvodové stěně za SDK předstěnou. Požární voda odebírána z nedalekého hydrantu.

Zásoba teple vody je zajištěna přes zásobník TV o objemu 80l.

Plynovod:

Objekt bude plynofikován, přípojka plynu bude napojena z HUP nacházející se na hranici pozemku, odkud bude do objektu přivedena v potrubí PE 100/32.

V objektu se nachází plynový kondenzační kotel kombinovaný o výkonu 7-24kW určený pro potřeby vytápění a ohřevu TV.

Elektroinstalace:

Přípojka nízkého napětí vedena kabelem do rozvodné skříně umístěné na hranici pozemku v oplocení a odtud dále do novostavby. Součástí rozvodné skříně bude měření el. energie.

4. Dopravní řešení

Dopravní řešení a napojení na komunikaci je po stávající příjezdové cestě k parcele nacházející se na severní straně uvažovaného území.

Na pozemku stavebníka je umožněno stání dvou osobních automobilů před budovanou novostavbou.

Pěší a cyklistické stezky nebudou navrhovanou novostavbou dotčeny.

5. Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

Projekt neřeší výsadbu nové vegetace ani biotechnická opatření.

Terénní úpravy okolo novostavby budou provedeny z ornice deponované na stavební parcele na jižní straně. Vzhledem k charakteru pozemku, množství provedených zemních prací a technickému řešení, se terénními úpravami rozumí pouze obsyp objektu na požadovanou úroveň dle projektové dokumentace.

6. Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana

Stavební práce nebudou mít negativní vliv na životní prostředí. Stavební práce v období nočního klidu od 22:00 do 6:00 nebudou probíhat. Zvýšená prašnost se na stavbě neuvažuje. Při pracích, které by ji mohly zvýšit, bude zamezeno kropením.

Stavba nebude mít negativní vliv na přírodu a okolní krajinu.

V dosahu stavby se nenachází evropsky významné lokality ani ptačí oblasti pod ochranou Natura 2000.

Zjišťovací řízení a stanovisko EIA na tuto stavbu není vyžadováno.

7. Ochrana obyvatelstva

Stavební úpravy nebudou vyžadovat žádné zvláštní ani jiné nároky na zvýšenou ochranu obyvatelstva.

8. Zásady organizace výstavby

a) napojení staveniště na dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní řešení a napojení na komunikaci je po stávající příjezdové cestě k parcele nacházející se na severní straně uvažovaného území.

Objekt bude napojen na nově vybudovanou místní komunikaci, v jejíž těsné blízkosti se nachází nově vybudované inženýrské sítě vody, NN a plynu. Pro účel vybudování stavebního díla bude pro staveniště zajištěna dodávka elektrické energie přes staveništní rozvaděč. Zásoba vody pro potřeby stavby bude řešena nádrží nacházející se v prostoru staveniště. Detailní způsob odběru elektrické energie si dohodne stavebník s příslušným správcem sítě.

b) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin

Staveniště se nenachází v zastavěném území obce, a proto nemusí být zajištěno souvislým oplocením výšky minimálně 1,8m k zajištění ochrany a oddělení staveniště od okolí. Pro ochranu okolí stavby z hlediska hlukových poměrů je potřeba důsledně postupovat podle nařízení vlády ze dne 21.1.2004, kterým se mění nařízení vlády č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nebezpečnými účinky hluku a vibrací. Vzhledem k charakteru stavby, kdy se jedná o jednoduchou realizaci, se předpokládá použití běžných stavebních nástrojů a elektrického nářadí, které splňují výše uvedené požadavky.

Pracovní doba na staveništi nebude probíhat od 22:00 do 6:00, kdy je období nočního klidu. Skladovaný prašný materiál bude řádně zakryt a při manipulaci s ním bude řádně kropen pro zamezení úniku prašnosti do okolí.

Dopravní prostředky vyjíždějící ze stavby budou očištěny a i veřejná komunikace musí být při znečištění dána ihned do původního stavu.

Odpady, které vzniknou na stavbě musí být likvidovány v souladu se zákonem č. 154/2010 Sb. o odpadech, jeho prováděcími předpisy a předpisy s ním souvisejícími (vyhláška MŽP č. 381/2001, 383/2001).

Při veškerých pracích je nutno dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména vyhlášku č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.

Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přístupovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně bezpečně provádět.

c) maximální zábory pro staveniště (dočasné / trvalé)

Trvalý zábor pro staveniště je vymezen vnějšími hranicemi stavebního pozemku. Bude-li to nutné, vzniknout dočasné zábory na přilehlých okolních pozemcích, zejména při napojování přípojek. Dočasné zábory budou co nejmenšího rozsahu a po dobu nezbytně nutnou a budou předem domluveny s příslušným vlastníkem pozemku a správcem sítě.

Obrázek 10: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH

d) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin

Zemní práce budou prováděny v potřebném rozsahu pro zhotovení základových konstrukcí a přípojek. Předběžně se nepředpokládá nutnost přísunu zeminy na staveniště. Výkopek ze základů bude znovu použit na obsypy a násypy okolo budované stavby.

V Sušicích dne 20.6.2014

Obrázek 11: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH

Posouzení souladu navrhované stavby s hlavní výkresem – urbanistická koncepce

Z výkresu, který stanovuje vymezení jednotlivých ploch z hlediska přípustnosti povolování staveb, jsem zjistil, že stavba je umísťována do plochy zatříděné jako plocha pro bydlení individuální. Dále tento výkres tuto plochu pojmenovává BI a podrobněji popisuje v textové části územního plánu.

Plocha BI je v textové části územního plánu v části podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stávající i návrhové plochy). Prvním vymezení územního plánu pro plochu BI je, že hlavní využití plochy je pro bydlení v rodinných domech a tento požadavek je splněn.

Dalším vymezením plochy BI je přípustné využití plochy, které není pro mé posuzování podstatné, nicméně považuji za vhodné se i o tomto vymezení zmínit. Toto vymezení platí pro stavby a ostatní nezbytné zařízení, které přímo souvisí a jsou nezbytné pro standardní bydlení v RD. Dále související s technickou a dopravní infrastrukturou a zařízeními zajišťující obsluhu území. Jsou zde uvedeny taky dětská hřiště, plochy nezbytných veřejných prostranství a pozemky souvisejícího občanského vybavení.

Následným vymezením plochy BI je podmíněně přípustné využití plochy, které určuje, že na těchto plochách lze umísťovat další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (nevýrobní služby). Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině takto vymezené jednotlivé plochy.

Posledním vymezením plochy BI je nepřípustné vymezení plochy. Zde je stanoven výčet staveb, které nelze v území umísťovat, např. stavby bytových a polyfunkčních domů, zařízení výroby, provozoven se službami, obchodních zařízení s plochou nad 1000m², atd.

Posouzení umístění navrhované stavby s koordinačním výkresem

Koordinační výkres obsahuje trasy současných vedení veřejné dopravní a technické infrastruktury a podle tohoto se posuzuje, zda uvažovanou stavbu lze na tato zařízení připojit. Navrhovaná stavba RD bude připojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a distribuční síť NN. Posouzením navrhované stavby a koordinačního výkresu jsem dospěl k závěru, že uvažovanou stavbu lze připojit na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a tudíž není nutno hledat pro připojení stavby náhradní řešení.

Stavbu RD je možné připojit na pozemní komunikaci III. třídy, dále na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci a veřejný plynovod a distribuční síť NN, tedy na zařízení, která jsou v dosahu pozemku, na něž se stavba umísťuje.

Závěrečné posouzení souladu navrhované stavby s územním plánem

Stavba RD je umístěna v souladu s platným územním plánem obce Sušice u Uherského Hradiště a daná lokalita splňuje všechny potřebné aspekty pro umístění RD.

2.1.4 Zvolení povolovacího postupu

Při volbě povolení jsem posuzoval, zda se jedná o stavbu:

- nevyžadující územní rozhodnutí ani územní souhlas
- vyžadující územní rozhodnutí
- u které je možno použít společné územní rozhodnutí a stavební povolení
- u které je možno uzavřít veřejnoprávní smlouva
- u které je možno použít zjednodušené územní řízení
- u které postačí územní souhlas
- u které postačí společný územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru

První jsem posuzoval, jestli dotyčná stavba spadá mezi stavby nevyžadující územní rozhodnutí ani územní souhlas. Stavební zákon tyto stavby a zařízení vyjmenovává v § 79 odst. 2 stavebního zákona a z toho vyplývá, že navrhovaná stavba, jejíž zastavěná plocha je větší než 150 m² a rozhodně nepatří mezi tyto stavby.

Pomocí územního rozhodnutí umísťujeme všechny stavby, které nemůžeme umístit na základě územního souhlasu.

Územní souhlas není správním rozhodnutím, pro jeho vydání se tudíž nevede správní řízení a pro umístění stavby je to časově efektivní řešení. Aby se stavba mohla umístit na základě územního souhlasu, musí se vycházet z § 96 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona. Stavba RD je v zastavitelné ploše a žádným způsobem nemění podmínky v území a ani neklade žádné zvláštní podmínky na dopravní a technickou infrastrukturu, a žádné jiné skutečnosti bránící umístění nejsou známy, proto § 96 odst. 1 stavebního zákona umísťovaná stavba RD splňuje. Další podmínka, kterou musí stavba splňovat pro územní souhlas

je v § 96 odst. 2 písm. a stavebního zákona, že stavební souhlas postačí v případech uvedených v § 103 stavebního zákona, kde ovšem naši umístěvanou stavbu nenajdeme. Poslední podmínka, podle které by se dala stavba RD umístit pomocí územního souhlasu, se nachází v § 96 odst. 2 písm. b stavebního zákona, kde je uvedeno: „Územní souhlas postačí v případech ohlašovaných staveb, případně jejich změn a zařízení.“ Zde budeme postupovat podle § 104 odst. 1 stavebního zákona, který vymezuje, co všechno vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu. Stavba RD spadá pouze do § 104 odst. 1 písm. a stavebního zákona, kde je napsáno: „Stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.“ Naše umístěvaná stavba RD má zastavěnou plochu 181,2 m² a hned je zřejmé, že nespadá ani do staveb pro ohlášení. V případě naší stavby RD není možné umístit stavbu pomocí územního souhlasu díky výše uvedeným skutečnostem.

Nyní bych pokračoval posuzováním dalších možností.

Stavební zákon společné územní a stavební řízení vymezuje v § 94a stavebního zákona a vydání společného rozhodnutí o umístění a povolení stavby je podmíněno podáním předepsané žádosti o vydání společného územního a stavebního povolení. Protože žadatel požádal pouze o vydání územního rozhodnutí, nelze tento povolovací proces použít.

Veřejnoprávní smlouvu musí předložit stavebnímu úřadu stavebník. Proto její vypracování, nejčastěji záleží na žadatelově (stavebníkově) oblíbenosti v jeho okolí. Pravidla pro toto umístění jsou uvedena § 78a stavebního zákona. Pro umístění stavby pomocí veřejnoprávní smlouvy za předpokladu získání potřebných podpisů, chce stavební zákon alespoň splnění § 90 stavebního zákona, kde stavební zákon vyžaduje, aby byla stavba v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací. Veřejnoprávní smlouva se nejde než doporučit pro stavebníka, který má v úmyslu stavbu zatím jen umístit, ale pokud by chtěl současně i stavební povolení tak je tento typ umístění nevhodný z hlediska časové náročnosti. Protože veřejnoprávní smlouvu v konkrétním případě žadatel nepředložil, nelze tento typ povolení použít.

Postup a podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení jsou stanoveny v § 95 stavebního zákona. Pokud stavba vyhovuje stavebnímu zákonu a stavebník splňuje všechny požadavky, které stanovuje § 95 odst. 1 stavebního zákona, a dále požadavky § 90 stavebního zákona můžeme umístit stavbu ve zjednodušeném územním řízení. Stavba RD, kterou umísťujeme, splňuje všechny výše uvedené požadavky, ale pokud stavebník

nesdělil, že zajistí veškeré potřebné podklady, nelze navrhovanou stavbu umístit ve zjednodušeném územním řízení.

Společný územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru není možný, neboť jak jsem výše uvedl, stavba nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu.

Závěrečné vyhodnocení - protože žadatel nesplnil podmínky pro umístění stavby v rámci uzavření veřejnoprávní smlouvy, ani podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení a protože stavbu nelze umístit podle územního souhlasu, lze navrhovanou stavbu umístit pouze podle územního rozhodnutí.

2.1.5 Proces územního řízení - zvoleného postupu povolování

K zahájení jakéhokoli řízení je nutno podat nějaký podnět nebo podání. V tomto případě je nutno, aby žadatel podal žádost na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby.

Žádost o vydání územního rozhodnutí

První krok procesu umístění stavby, je vypsání žádosti o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby. Tato žádost je předepsaná a je přílohou vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Jak bylo konstatováno, navrhovanou stavbu lze umístit podle územního rozhodnutí, přílohy žádosti definuje § 86 stavebního zákona, kde je stanoveno, co všechno musí být v žádosti uvedeno tak i jaké další náležitosti musí být k žádosti připojeny.

Žádost na vydání územního rozhodnutí se dá stáhnout z webového portálu ministerstva pro místní rozvoj⁶⁷. K vyplněné žádosti, musí být mimo jiné přiložen výkres koordinační situace, kde je graficky vyznačeno připojení stavby na veřejné inženýrské sítě a veřejnou dopravní infrastrukturu. Rozsah projektové dokumentace je stanoven prováděcí vyhláškou a tato musí být zpracována oprávněným projektantem.

⁶⁷ Portál ministerstva pro místní rozvoj [online] Dostupné formuláře na: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Provadeci-vyhlasky/Informace-k-provadecim-vyhlaskam-ke-stavebnimu-zak>>

Zahájení řízení

Jakmile žadatel (stavebník) podá výše uvedenou žádost, která splňuje všechny požadavky podle § 86 stavebního zákona, tak stavební úřad oznámí zahájení stavebního řízení a postupuje podle § 87 stavebního zákona.

Stavební úřad může upustit od ústního jednání a místního šetření, pokud zná dobře poměry v území a žádost obsahuje dostatečné podklady k posouzení záměru. Pak v tomto případě stanoví lhůtu proto, aby účastníci řízení mohli uplatnit námitky a dotčené orgány mohli vznést závazná stanoviska. Stanovená lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.⁶⁸

V námi řešeném území, kde se nachází umíst'ovaný rodinný dům, je vydaný platný územní plán, území je přehledné a není pravděpodobnost výskytu nepředvídatelných situací, a proto lze od ohledání na místě samém upustit. Pro úplnost uvádím, že pokud by ve věci stavební úřad nařídil ohledání na místě samém, musí toto oznámit účastníkům řízení 15 dnů před konáním ohledání.

Samostatné řízení

V samostatném řízení správní úřad posuzuje záměry žadatele podle § 90 stavebního zákona. Podle § 90 stavebního zákona první posuzujeme, jestli je stavba v souladu s územním plánem a můžeme s jistotou říct, že ano, protože stavba leží v území určeném územním plánem k zastavění. Za druhé podle § 90 stavebního zákona: „*S cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.*“ A jak už jsem psal výše, umíst'ovaná stavba přesně zapadá do umíst'ovaného místa. Dále podle § 90 stavebního zákona musí být daná stavba s požadavky stavebního zákona a to zejména s obecnými požadavky na využívání území, a tady zase není jediný důvod, který by nasvědčoval, že něco není v pořádku. Následně je v § 90 stavebního zákona uvedeno, že stavba musí být v souladu s veřejnou a dopravní infrastrukturou a můžeme říct, že stavba je v souladu s veřejnou a technickou infrastrukturou při pohledu do příloh výše (na obrázky výše). A na závěr je v § 90 stavebního zákona uvedeno: „*S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*“ Tady můžeme říct, že žádné zvláštní právní předpisy posuzovat nemusíme, stanovisky dotčených orgánů nejsou, a jejich souhlas jsem uvedl výše v podřízené

podkapitole vymezení umístěvané stavby. Na základě těchto skutečností jsem dospěl k závěru, že umístění RD je v souladu s § 90 stavebního zákona.

Vydání územního rozhodnutí

Po provedení místního šetření nebo uplynutím lhůty pro podání námitek a připomínek do řízení je možné přistoupit k vypracování územního rozhodnutí podle § 92 odst. 1 stavebního zákona.

Územním rozhodnutím schvaluje stavební úřad navržený záměr, pro který dále stanoví podmínky využívání a ochrany území, dále pak další podmínky pro přípravu a realizaci záměru a podmínky pro projektovou přípravu.⁶⁹ Dále pokud by bylo třeba, stanovuje stavební úřad v územním rozhodnutí dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší jak standardní.⁷⁰

Pro umístění rodinného domu v Sušicích u Uherského Hradiště nebylo požádáno o prodlouženou lhůtu platnosti územního rozhodnutí, a proto platí standardní doba platnosti.

2.1.6 Závěrečné vyhodnocení

Pro umístění navrhované stavby jsem vycházel ze žádosti a technických parametrů navrhované stavby. Zjistil jsem, že stavba se nachází v území, které bylo už v době pořízení územního plánu v roce 2009 vymezeno pro stavbu rodinných domů. K dnešnímu dni se v daném území nachází kompletní inženýrské sítě a dopravní infrastruktura a rodinnému bydlení v daném území nic nebrání.

Po posouzení povolovacích postupu považuji vydání územního rozhodnutí za správný postup, který nijak zvlášť neomezí žadatele ani nikoho dalšího z účastníků řízení. Mohu konstatovat, že nejvhodnější formou povolení by bylo v tomto případě uzavření veřejnoprávní smlouvy, neboť toto by bylo časově nejkratší. Nelze ale předvídat, zda by stavebník zajistil všechny nutné souhlasy, v čemž tkví právě použitelnost veřejnoprávní smlouvy jako prostředku pro umístění stavby. Pro tento způsob povolení hovoří zvláště malý počet vlastníků sousedních pozemků a staveb a také dotčených orgánů. Pro nejrychlejší způsob povolení této stavby nicméně považuji provedení společného územního a stavebního řízení

⁶⁸ § 87 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁶⁹ § 92 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁷⁰ § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

a následně vydání společného rozhodnutí. Protože ale stavebník požádal o vydání územního rozhodnutí, vyhodnotil jsem jako nejvhodnější postup, provedení územního rozhodnutí v klasickém územním řízení.

Závěrem sděluji, že jsem nabyt dojmu, že stavební zákon jako předpis pro povolování umísťování staveb, umožňuje rozmanitost povolovacích procesů, jedná se ale o procesy o kterých běžný občan coby stavebník nemá tušení. Proto by bylo vhodné, aby příslušné správní orgány byly k žadatelům vstřícnější a pomohly jim nalézt ten nejjednodušší a nejekonomičtější způsob povolování staveb. K tomu je ale dle mého názoru nutná předchozí konzultace stavebníka na stavebním úřadě.

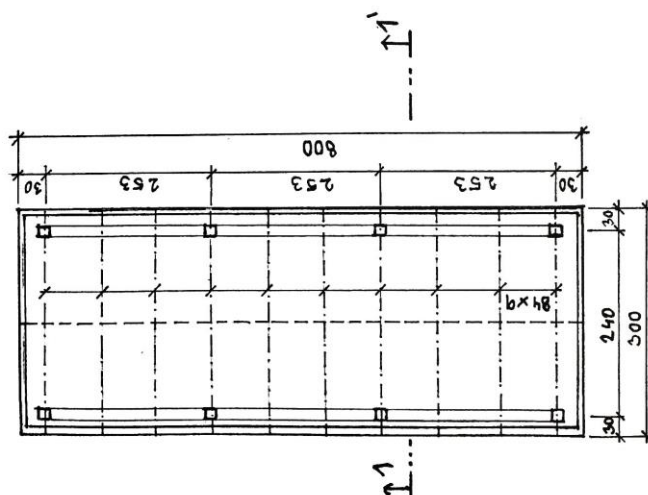
Stavbě rodinného domu v Sušicích u Uherského Hradiště, nic nebrání, aby byla umístěna na základě územního rozhodnutí.

2.2 UMÍSTĚNÍ ZAHRADNÍHO DOMKU

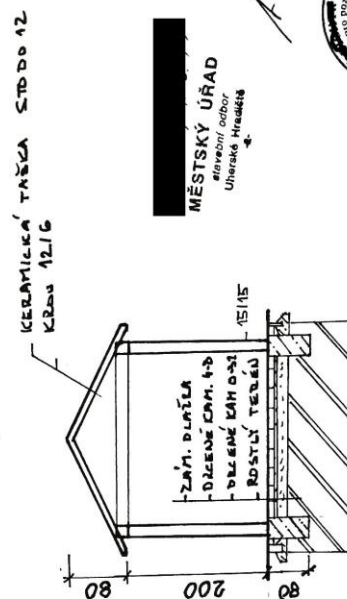
2.2.1 Vymezení umísťované stavby

Pro další praktickou úlohu jsem si zvolil navrhnout správný postup pro umístění stavby zahradní domku na pozemku rodinného domu, s rozměry 8 metrů na délku, šířkou 3 metry a výškou 2,8 metru.

PŮDORYS 1:50



ŘEZ 1-1'



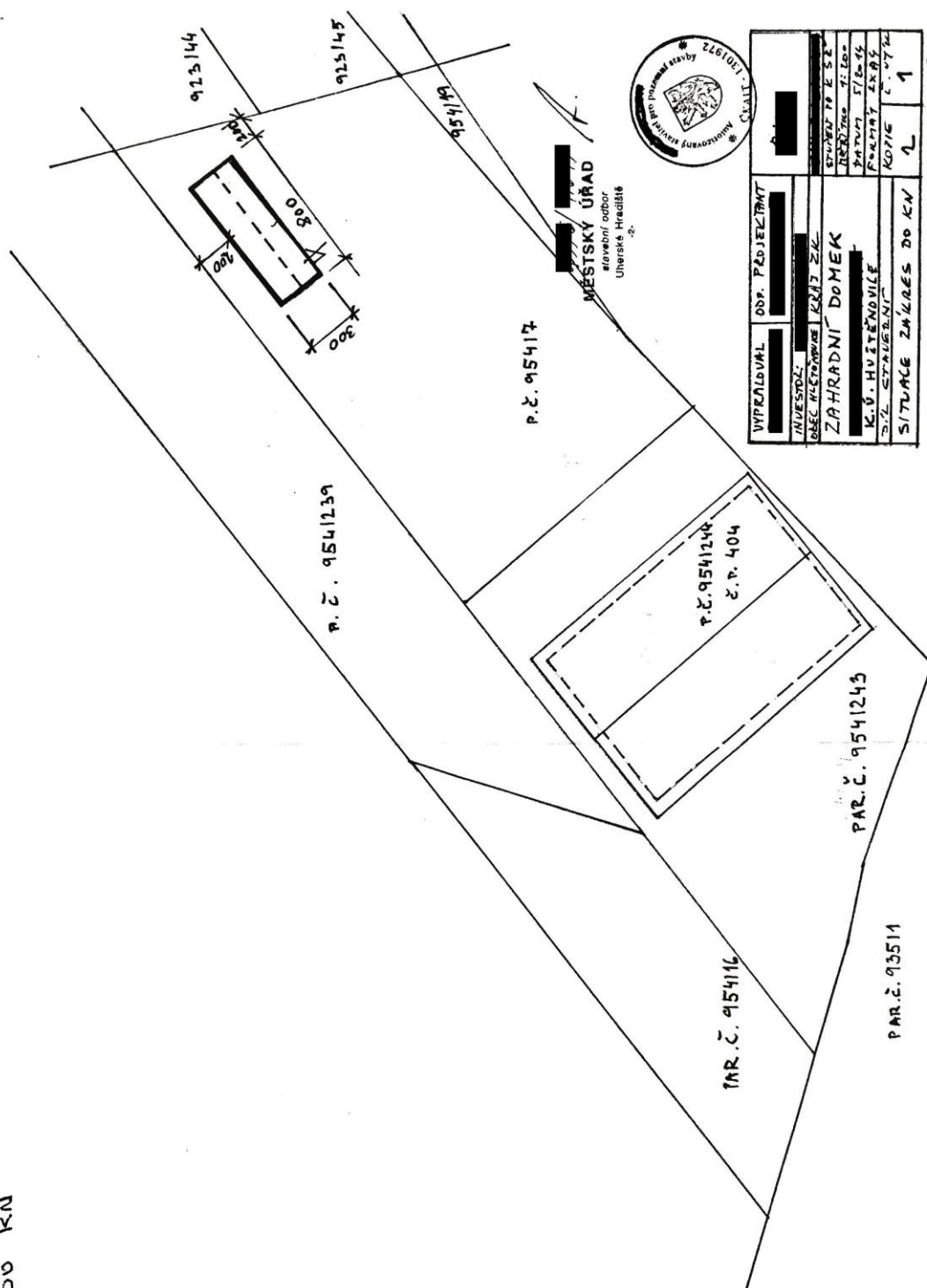
MĚSTSKÝ ÚŘAD
Městský odbor
Uherské Hradiště



VYPRACOVAL	OP. PROJEKTANT
DIREKTOR:	
DIREKTOR:	
ZAHRADNÍ DOMK	
K. U. HŘEŠŤANOVICE	
D. U. HŘEŠŤANOVICE	
PŮDORYS	ŘEZ
KOTICE	3
C. V. 12.	2

Obrázek 12 Výkres technického řešení stavby zahradního domku Zdroj: Stavební úřad UH

SITUACE 1:200 - ZAHRADNÍ DOMEK NA PARCELE Č. 95417 K.Ú. HUŠTĚNOVICE
ZÁKRES DO KN



Obrázek 13 Situace umístění rodinného domku na parcele Zdroj: Stavební úřad UH

2.2.2 Posouzení stavby

Stavba zahradního domku má půdorysnou plochu 24 m² a výšku 2,8 metru. Má sloužit pro posezení s přáteli a dále má být využívána pro odložení některých zahradních nástrojů. Máme doloženo technické řešení i umístění na stavební parcele, které budou směrodatné pro zvolení povolovacího postupu. Stavbu považuji za typický příklad zahradního domku.

2.2.3 Zvolení povolovacího postupu

První při umístění stavby ověřuji, jestli je umístění navrhované stavby v souladu s platným územním plánem. Navrhovaná stavba se umísťuje na pozemku rodinného domu, který je již dokončen a je umístěn v ploše pro bydlení. Stavba zahradního domku plní doplňkovou funkci stavby rodinného domu, neboť bude plnit funkce, které nelze v rodinném domě z hlediska jeho technického řešení provádět, a proto lze konstatovat, že i tato doplňková stavba je navrhována v souladu s platným územním plánem. Dále zjišťuji, zda navrhovaná stavba nespadá do kategorie staveb, které rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují podle § 79 odst. 2 stavebního zákona a zjistil jsem, že stavba plně koresponduje s § 79 odst. 2 písmenem o) stavebního zákona: *„Stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umísťována v odstupové vzdálenosti od společných **hranic pozemků nejméně 2 m**, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.“* Vidíme, že kritická by mohla být vzdálenost stavby od hranice pozemků, ale tento bod je také splněn. Tak můžeme říct, že § 79 odst. 2 písmenem o) stavebního zákona plně koresponduje s námi umísťovanou stavbou, a tak stavbu budeme umísťovat podle tohoto paragrafu.

Dále, když umísťovaná stavba spadá do staveb, které umístění ani územní souhlas nevyžadují, můžeme ještě ověřit, jestli stavba rodinného domku nepatří mezi stavby nevyžadující stavební povolení ani hlášení podle § 103 stavebního zákona. V § 103 odst. 1 písmena a), b), c), d) stavebního zákona naši stavbu nenajdeme, když půjdeme dál na § 103 odst. 1 písmena e) bodu 1. stavebního zákona, který nám říká: *„Stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné*

ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení.“ Zjistíme, že tento bod stavebního zákona sedí na námi umísťovanou stavbu a tudíž že stavba nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení, neboť se jedná o stavbu uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodu 1. stavebního zákona.

2.2.4 Závěrečné vyhodnocení

Umístění stavby zahradního domku, která má lehké konstrukční řešení a je navrhovaná na pozemku rodinného domu, jako stavba podmiňující bydlení, není nijak složité a stavební zákon mně dává za pravdu. Provedení stavby nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, a protože nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení, můžeme říct, že ke své realizaci nepotřebuje opatření stavebního úřadu.

2.3 UMÍSTĚNÍ OPLOCENÍ

2.3.1 Vymezení umísťované stavby

Jedná se o oplocení na pozemku žadatele, které se napojuje na stávající oplocení a tím vytváří uzavřený areál. Oplocení je umístěno na nosných sloupcích a výplň je tvořena pozinkovaným ocelovým plechem vlnitým. Výška oplocení je 2,0 m a odsazení 100 mm nad terénem. Přílohy pro oplocení tvoří průvodní zpráva, půdorys, podhled, situace a souhlas vlastníka sousedního pozemku.

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Název stavby : Automatická závora a křídlová brána

Místo stavby : Uherské Hradiště, Sady ~~pro stavbu~~

Investor : ~~Stavby, s.r.o.~~
~~Stavby, s.r.o.~~ jednatelem společnosti

Vlastník pozemku : ~~Stavby, s.r.o.~~
~~Stavby, s.r.o.~~

Projektant : ~~Stavby, s.r.o.~~, autorizovaný inženýr pro pozemní
~~Stavby, s.r.o.~~

- Charakter stavby : novostavba

TECHNICKÁ ZPRÁVA

1. POPIS

Jedná se o zhotovení oplocení části vlastního pozemku a jeho dokončení s napojením na stávající oplocení areálu.

Objekt slouží jako doplňkové stavby k hlavní činnosti investora – automobilová doprava.

2. ZÁKLADNÍ OBJEMOVÉ PARAMETRY

Délka oplocení 17,56 m

Obrázek 14: Oploceni - technická zpráva Zdroj: Stavební úřad UH

3. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

3.1 Základy

Základy pro ocelové sloupky oplocení provedeny zalitím sloupů betonem C 20/25 XC2.

3.2 Svislé konstrukce

Oplocení

Nosné sloupky tr Ø 120 mm , osazeny na hloubku min. 600 mm do předem vyvrtaných otvorů ve stávající ploště.

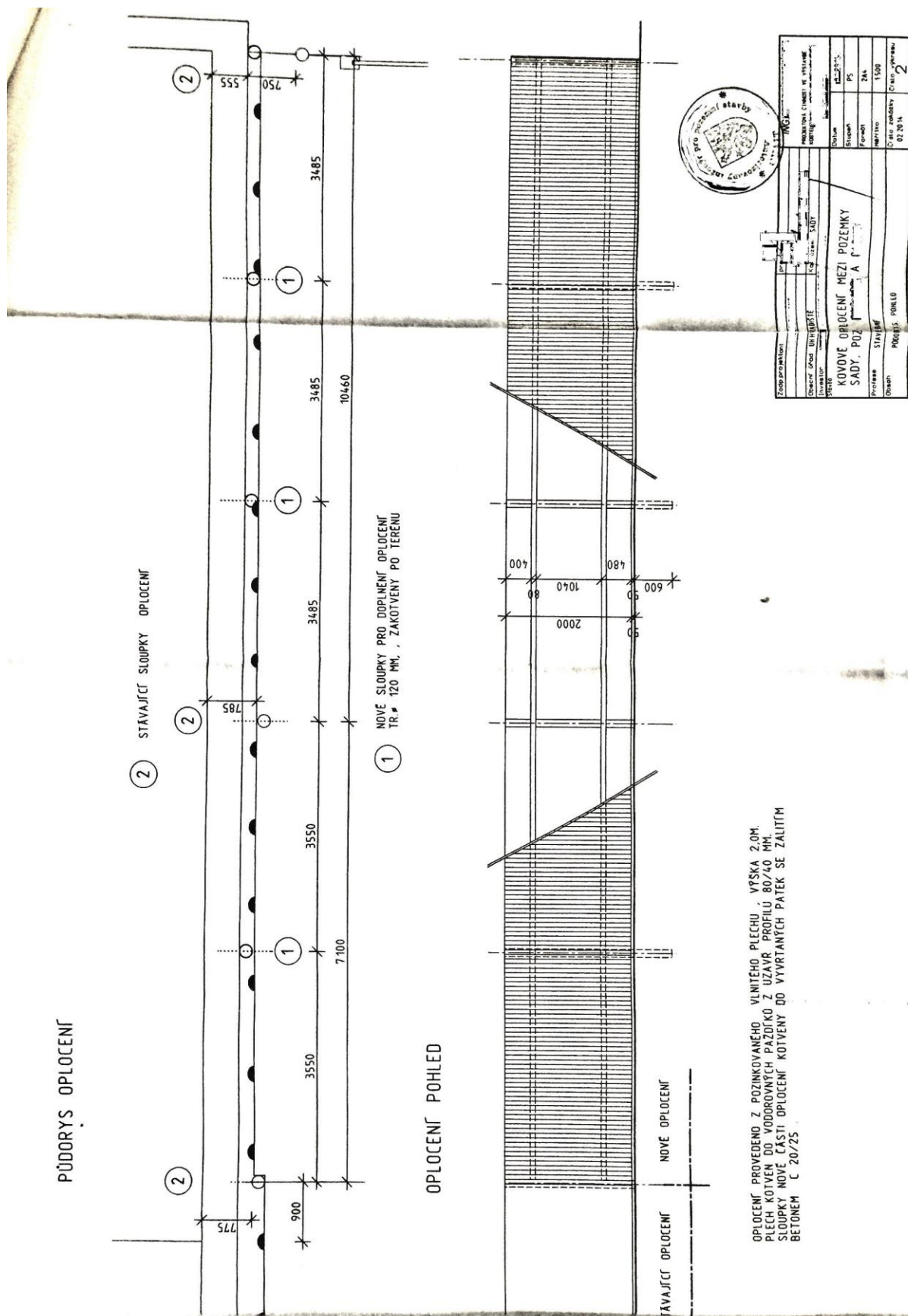
Sloupky provedeny po vzdálenostech :

- 3,55 m v úseku od stávajícího plotu po otevírací bránu
- 3,48 m v úseku od otevírací brány po automatickou závoru

Výplň je tvořen pozinkovaným ocelovým plech vlnitým . Velikost a vzdálenost vln plechu bude zvolena stejná jako u oplocení stávajícího. Plechy kotveny - nýtovými spoji do vodorovných ocelových pažníků 80*40 mm

Výška oplocení 2,0 m , plech osazen 100 mm na terén.

Obrázek 15: Oplocení - technická zpráva Zdroj: Stavební úřad UH



Obrázek 16: Oplocení - půdorys a pohled Zdroj: Stavební úřad UH

PÍSEMNÉ OZNÁMENÍ O SEZNÁMENÍ A SOUHLAS

Vlastník sousední nemovitosti: pozemek - p.č. 101/1 v kat.území SADY

stavba - PROVOZOVNA na poz. 000

Ing. _____

686 01 Uherské Hradiště - Mařatice

Potvrzuji tímto, že jsem byl seznámen se záměrem stavby :

Název a místo stavby: *Oplocení pozemku*

Na pozemku p.č. 545/1222 v kat. území: SADY

Stavebník: ,

very many...

NOTES TO CONTRIBUTORS

prohlašuji, že jsem byl seznámen s navrhovaným záměrem a příslušnou projektovou dokumentací a souhlasím tímto s vydáním povolení a k tomuto záměru dávám následující vyjádření :

souhlasím **-** ~~**nesouhlasím**~~

s výše uvedenou navrhovanou stavbou a toto potvrzuji svým vlastnoručním podpisem tohoto vyjádření a rovněž podpisem souhlasu vyznačeném v situačním výkresu z projektové dokumentace stavby.

V případě záporného stanoviska toto odůvodňuji následujícími skutečnostmi:

.....

.....

v Uh. Uhalsci dne 22. 11. 2011

(podpis majiteľa susedných nemovitostí)

Obrázek 18: Oplocení - seznámení a souhlas Zdroj: Stavební úřad UH

2.3.2 Zvolení povolovacího postupu

Postup je totožný jako u zahradního domku. Nesoulad s platným územním plánem mohou vyloučit, neboť se jedná o stavbu v uzavřeném areálu, který byl řádně povolen a to i s ohledem na jeho soulad umístění s platným územním plánem. Dále posuzuji, zda stavba oplocení nespadá do staveb nevyžadujících rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Stavba oplocení není uvedena ve výčtu staveb podle § 79 odst. 2 stavebního zákona, a proto ji lze umístit jen podle územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Dále zkusím ověřit, jestli umísťovaná stavba není mezi stavbami, které se umísťují podle územního souhlasu. Podle § 96 odst. 1 písmena a) stavebního zákona územní souhlas postačí v případech stavebních záměrů, uvedených v § 103 stavebního zákona. Po projití § 103 stavebního zákona jsem zjistil, že stavba oplocení je uvedena ve výčtu staveb podle § 103 odst. 1 písmena e) bodu 14. stavebního zákona, jedná se tedy o stavbu, která nevyžaduje stavební povolení nebo oznámení záměru provedení stavby. Stavbu oplocení lze tedy umísťovat podle územního souhlasu, pokud žadatel splní veškeré zákonné požadavky, podmiňující vydání územního souhlasu.

2.3.3 Proces zvoleného postupu povolování

Žadatel doložil pro vydání územního souhlasu vlastnické právo, průvodní zprávu s technickým popisem, situaci místa výstavby a půdorys umísťované stavby. Dále získal od souseda vedlejšího pozemku písemné oznámení o seznámení se se záměrem a souhlas s tímto záměrem.

Výčet příloh, vyžadovaných pro vydání územního souhlasu, je uveden v § 96 odst. 3 stavebního zákona a pro stavbu oplocení jsou tyto požadavky stavebního zákona splněny. Pro upřesnění dodávám, že se nejedná o záměr vyžadující posouzení ve zjišťovacím řízení, posouzení vlivu na životní prostředí a napojení na dopravní a veřejnou infrastrukturu. Na závěr ještě zbývá posoudit, aby mohl být vydán územní souhlas posouzení záměru žadatele podle § 90 stavebního zákona, kde v celku rychle zjistíme, že umísťovaná stavba je v souladu s § 90 stavebního zákona.

Můžeme říct, že žádost o územní souhlas je úplná a v souladu s § 90 stavebního zákona tak, jak stavební zákon vyžaduje.

2.3.4 Závěrečné vyhodnocení

Stavba oplocení je velmi jednoduchá stavba. Pro umístění oplocení územním souhlasem je nezbytné získat od souseda vedlejšího pozemku písemný souhlas, bez kterého není možné stavbu tímto způsobem umístit. Souseda považuji při umístění stavby oplocení pomocí územního souhlasu za kritický článek, protože bez jeho souhlasu musí být stavba umístěna na základě mnohem delšího procesu a to územního rozhodnutí.

ZÁVĚR

Diplomová práce na téma „*Analýza a vyhodnocení umístování staveb dle stavebního zákona*“ měla za úkol rozčlenit a analyzovat tuto problematiku ve dvou hlavních částech, kterými jsou teoretická část a praktická část.

V teoretické části jsem začal stavebním zákonem, u kterého jsem se nejdříve zabýval územním plánováním, stavebním řádem a základními pojmy, které stavební zákon uvádí a jejichž znalost je důležitá pro práci se stavebním zákonem. V navazující podkapitole práce s názvem umístování staveb jsem vyjmenoval a rozebral všechny povolovací procesy pro umístování staveb podle stavebního zákona.

V další podkapitole, kterou jsem pojmenoval obecné požadavky na využívání území, jsem se snažil o důkladné rozebrání vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Snažil jsem se popsat a vymezit jednotlivé části tak, jak jsou ve vyhlášce uvedeny, a to obecná ustanovení, požadavky na vymezení ploch, požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich. V dalším oddíle územní řízení, jsem popsal, jak probíhá, samostatné územní řízení podle stavebního zákona.

Praktická část demonstruje jednotlivé povolovací procesy a ukazuje, jak by měl stavební úřad posoudit následné druhy staveb za daných okolností. V prvním oddíle praktické části s názvem umístění rodinného domu, jsem se zabýval umístěním rodinného domu, ke kterému jsem dostal všechny potřebné náležitosti pro umístění na Stavebním úřadě v Uherském Hradišti. Prvně jsem musel získat informace o stavbě, které ji přesně definovaly a vymezovaly. Následně jsem se ze získaných informací snažil posoudit danou stavbu z hlediska územního plánu, o kterém jsem věděl z teoretické části, že je pro umístění klíčový. V další části jsem procházel všechny možné povolovací procesy pro umístění stavby a snažil se najít ten nejvhodnější. Teoreticky by bylo možné stavbu umístit na základě veřejnoprávní smlouvy a společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, ale pro moji diplomovou práci bylo nejvhodnější zvolit povolovací proces územního rozhodnutí, kde jsem se snažil zjistit, jestli stavba rodinného domu dle informací, které jsem dostal od stavebního úřadu v Uherském Hradišti, může být na základě územního rozhodnutí umístěna. Závěrem bylo zjištěno, že stavba splňuje všechny požadavky pro umístění na základě územního rozhodnutí.

Ve druhé podkapitole jsem umísťoval zahradní domek, což byla v podstatě malá stavba na zahradě za rodinným domem. Postupoval jsem stejně jako u rodinného domu. Stavbu jsem se snažil nejprve vymezit, následně posoudit, zvolit povolovací postup a napsat závěrečné hodnocení. Pro umístění zahradního domku je důležité, aby byl vzdálen od sousedních pozemků 2 metry a měl rozměry odpovídající stavebnímu zákonu. Závěrem konstatuji, že umísťovaný zahradní domek nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, a také nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení.

Ve třetí a poslední podkapitole praktické části jsem se snažil umístit oplocení, které je podle mého názoru velmi jednoduchá stavba a po umístění oplocení pomocí územního souhlasu jsem došel k názoru, že při umístění oplocení je podle stavebního zákona kritickým článkem majitel sousedního pozemku, který svým záporným stanoviskem může vynutit umístění podle územního rozhodnutí a tím výrazně oddálit realizaci stavby.

Problematika umísťování staveb, se mi jeví dle stavebního zákona srozumitelná, což je však podmíněno možností konzultací se zkušeným pracovníkem stavebního odboru. Jak jsem se již zmínil, část stavebního zákona týkající se územního plánování je velmi obsáhlá a orientovat se v zákoně a ve vyhlášce vyžaduje hodně času, zkušeností a konzultací. To vše se v dobré víře zúročí při správném posouzení a rozhodování vzhledem k umísťování staveb. Mám za to, že se dají najít místa ve stavebním zákoně, která jsou v problematice umísťování obtížnější a nejsou ještě plně prověřena praxí. Jedním z nich je společné územní rozhodnutí a stavební povolení, a to vzhledem k tomu, že se provádí společné řízení jak obecného, tak i speciálního stavebního úřadu, a proto lze tuto formu povolování umístění staveb praktikovat pouze na obcích s přenesenou působností.

Umísťování staveb se ani v budoucnu dle mého názoru neobejde bez řádné znalosti příslušného zákona a vyhlášek, ale především lidského faktoru jako takového, který vždy bude zasahovat do architektonického a urbanistického cítění. Současný trend, kterým jsou moderní technologie a všemožné počítačové programy nemohou vyřešit nelehké záležitosti, jako jsou sousedské spory a mnohé vnější vlivy, které běžně umísťování staveb provází. Pravdou ale zůstává, že po technické stránce mohou práci při umísťování staveb velmi usnadnit. Pro skutečně vzdálenou budoucnost mě napadá srovnání. Pokud si v hudebním přehrávači otevřu legálně získanou skladbu, ten ji okamžitě zařadí podle názvu, umělce, alba, stopy, žánru a roku. Rád bych viděl umísťování staveb podobně, kdy při propojení digitálního výkresu s digitální mapou dojde automaticky k nejvhodnějšímu umístění stavby v dané lokalitě.

V konečném důsledku lze hodnotit cíle této diplomové práce jako splněné a jsem rád za všechny informace a poznatky, které jsem se díky studiu na této diplomové práci nabyl.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Zákony

Zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, v platné znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platné znění

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platné znění

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platné znění

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platné znění

Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky, v platné znění

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platné znění

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platné znění

Vyhlášky

vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platné znění

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platné znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platné znění

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, v platné znění

Internetové zdroje

Portál ministerstva pro místní rozvoj [online]. [cit. 27.04.2015] Dostupné formuláře na:

<<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Provadeci-vyhlasiky/Informace-k-provademcim-vyhlaskam-ke-stavebnimu-zak>>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Identifikace stavby, základní informace o stavbě Zdroj: Stavební úřad UH	47
Obrázek 2: Identifikace stavby, základní informace o stavbě Zdroj: Stavební úřad UH	48
Obrázek 3: Identifikace stavby, základní informace o stavbě Zdroj: Stavební úřad UH	49
Obrázek 4: Situace novostavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	51
Obrázek 5: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	52
Obrázek 6: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	53
Obrázek 7: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	54
Obrázek 8: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	55
Obrázek 9: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	56
Obrázek 10: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	57
Obrázek 11: Popis technického řešení stavby rodinného domu Zdroj: Stavební úřad UH	58
Obrázek 12 Výkres technického řešení stavby zahradního domku Zdroj: Stavební úřad UH	66
Obrázek 13 Situace umístění rodinného domku na parcele Zdroj: Stavební úřad UH	67
Obrázek 14: Oplocení - technická zpráva Zdroj: Stavební úřad UH.....	70
Obrázek 15: Oplocení - technická zpráva Zdroj: Stavební úřad UH.....	71
Obrázek 16: Oplocení - půdorys a pohled Zdroj: Stavební úřad UH	72
Obrázek 17: Oplocení - situace Zdroj: Stavební úřad UH.....	73
Obrázek 18: Oplocení - seznámení a souhlas Zdroj: Stavební úřad UH	74